



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

**EXPEDIENTE: PAOT-2020-534-SOT-158
y acumulado PAOT-2021-IO-5-SOT-4**

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

27 SEP 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-2020-534-SOT-158 y acumulado PAOT-2021-IO-5-SOT-4, abierto con motivo de la denuncia presentada y la investigación de oficio iniciada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

PAOT-2020-534-SOT-158

Con fecha 10 de febrero de 2020, 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), por los trabajos que se realizan en el predio ubicado en Calle Gobernador Agustín Vicente Eguía número 47, Colonia San Miguel Chapultepec, Alcaldía Miguel Hidalgo; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 21 de febrero de 2020. -----

PAOT-2021-IO-5-SOT-4

Mediante acuerdo de fecha 03 de febrero de 2021, la Procuradora Ambiental y del Ordenamiento Territorial, ordenó el inicio de investigación de oficio a esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, a fin de constatar el cumplimiento a las disposiciones jurídicas en materia urbana por las obras de construcción que se ejecutan en el inmueble ubicado en Calle Agustín Vicente Eguía número 47, Colonia San Miguel Chapultepec I Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, radicada en esta Subprocuraduría mediante Acuerdo en fecha 22 de febrero de 2021. -----



**EXPEDIENTE: PAOT-2020-534-SOT-158
y acumulado PAOT-2021-IO-5-SOT-4**

Es importante señalar que, derivado de los Acuerdos publicados en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fechas 20 de marzo, 17 y 27 de abril, 18 y 29 de mayo, 01, 19 y 30 de junio, 13 de julio, 07 de agosto, 29 de septiembre y 04 de diciembre de 2020, respectivamente, así como 15 y 29 de enero, 12, 19 y 26 de febrero, 31 de marzo, 30 de abril, 28 de mayo, 25 de junio, 23 de julio y 27 de agosto de 2021, se suspendieron los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos y trámites que se desarrollan ante las Dependencias, Órganos Desconcentrados, Alcaldías y Entidades de la Administración Pública de la Ciudad de México, derivado de la Emergencia Sanitaria por causa de Fuerza Mayor para controlar, mitigar y evitar la propagación del Covid-19, así como el Décimo Cuarto Acuerdo por el que se reanudan los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos, trámites y servicios de la administración pública y alcaldías de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el 10 de septiembre de 2021. -----

Para la atención de la denuncia e investigación iniciada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante 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, así como 85 de su Reglamento. -----

UBICACIÓN DE LOS HECHOS DENUNCIADOS

De conformidad con la denuncia presentada en fecha 10 de febrero de 2020 y la investigación iniciada el 03 de febrero de 2021, los hechos se llevan a cabo en Calle Gobernador Agustín Vicente Eguía número 47, Colonia San Miguel Chapultepec, Alcaldía Miguel Hidalgo. -----

No obstante, de las constancias que obran en el expediente se encuentra la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 927/2019, de fecha de expedición 23 de septiembre de 2019, para el predio ubicado en **Calle Gobernador Agustín Vicente Eguía número 47, Colonia San Miguel Chapultepec I Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo.** -----



**EXPEDIENTE: PAOT-2020-534-SOT-158
y acumulado PAOT-2021-IO-5-SOT-4**

En consecuencia, en adelante se entenderá como domicilio denunciado el ubicado en **Calle Gobernador Agustín Vicente Eguía número 47, Colonia San Miguel Chapultepec I Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo.**-----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Los hechos denunciados se refieren a presuntos incumplimientos en materias de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva). No obstante, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se constataron posibles incumplimientos en materia de conservación patrimonial, por lo cual se realizará 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 en materias de materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva) y conservación patrimonial, como son: el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Zona Patrimonial de Tacubaya" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Miguel Hidalgo, la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y su Normas Técnicas Complementarias del Proyecto Arquitectónico.-----

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

1. En materia de desarrollo urbano (zonificación)

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 de la Ciudad de México, 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 de la Ciudad de México. -----



**EXPEDIENTE: PAOT-2020-534-SOT-158
y acumulado PAOT-2021-IO-5-SOT-4**

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 V 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. -----

Al respecto, el artículo 48 de la Ley de referencia, 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 de la 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. -----

El artículo 77 de la Ley en cita, establece que la Administración Pública promoverá y apoyará equitativamente la participación social y privada en los proyectos estratégicos urbanos, entre otros, en los proyectos de infraestructura, equipamiento y prestación de servicios públicos, **habitacionales**, industriales, **comerciales**, recreativos y turísticos. -----

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. -----

Por su parte, el artículo 144 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano, dispone que el establecimiento de sistemas de actuación tendrá por objeto articular la acción de los sectores públicos, social y privado para la realización de proyectos urbanos y obras. Los sistemas de actuación podrán



**EXPEDIENTE: PAOT-2020-534-SOT-158
y acumulado PAOT-2021-IO-5-SOT-4**

ser privados, sociales y por cooperación, pudiéndose llevar a cabo en un ámbito de aplicación o en un polígono de actuación. La autoridad competente podrá promover estos sistemas de actuación, para cumplir con los objetivos y políticas de los programas. -----

En este sentido, la Secretaría establecerá, a petición de los propietarios, sistemas de actuación por cooperación, en proyectos que generen beneficios directos al entorno urbano. Para tal efecto, podrá celebrar **convenios de concertación** con otras dependencias de la Administración y los propietarios de los inmuebles en los que se definan las obligaciones de los particulares y las acciones de la Administración, así como el destino de las aportaciones y recursos de los participantes, en términos de los que establezca la legislación aplicable, de conformidad con el artículo 147 del Reglamento referido.

Asimismo, el artículo 148 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, establece lo siguiente: -----

“(…)

Artículo 148. En todo sistema de actuación por cooperación, debe de observarse lo siguiente:

I. Lograr un beneficio para el desarrollo urbano de la Ciudad de México.;

II. Establecer instrumentos y mecanismos para garantizar la claridad y transparencia en el manejo de los bienes y recursos aportados.

III. En los casos en que la participación de la Administración Pública se refiera la aportación o permuta de un bien inmueble propio, acatar lo dispuesto en la normatividad aplicable al patrimonio de la Ciudad de México;

IV. La dirección y la rectoría estarán a cargo de la Administración Pública;

V. Los particulares realizarán los trámites para obtener las licencias, permisos y autorizaciones correspondientes a las obras y proyectos conforme al marco jurídico vigente;

VI. La administración Pública brindará las facilidades administrativas para la tramitación de licencias, permisos y autorizaciones, de los particulares participantes; y

VII. Los bienes, proyectos y obras aportados por los particulares, deben cumplir con las especificaciones técnicas y de calidad, conforme al marco jurídico vigente.

(…)”.



**EXPEDIENTE: PAOT-2020-534-SOT-158
y acumulado PAOT-2021-IO-5-SOT-4**

Durante los primeros reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio denunciado se encontraba delimitado por tapiales metálicos, al interior se realizaban trabajos de excavación. -----

Al respecto, de las documentales proporcionadas a efecto de acreditar la legalidad de la obra por quien se ostentó como representante legal de la persona moral propietaria del predio investigado, se encuentran los siguientes documentales: -----

- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio número 66807-1510CLE18, de fecha de expedición 12 de noviembre de 2018, que contiene *"CONVENIO DE CONCERTACIÓN QUE PARA ACREDITAR LA INTEGRACIÓN AL SISTEMA DE ACTUACIÓN POR COOPERACIÓN DE LA ZONA DE TACUBAYA, EN LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO (ACTUALMENTE ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO)"*. ---

Respecto al Sistema de Actuación por Cooperación para la renovación "Tacubaya". -----

Es importante señalar que además de que el predio denunciado le aplica la zonificación HM/4/30/A (Habitacional Mixto, 4 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre, densidad "A": alta, una vivienda a cada 33 m2 de terreno), conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Zona Patrimonial Tacubaya" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Miguel Hidalgo, el mismo se ubica dentro de la poligonal de aplicación del Sistema de Actuación por Cooperación "Tacubaya". -----

Al respecto, el 13 de mayo de 2016, se publicó en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el "Acuerdo por el que se constituye el Sistema de Actuación por Cooperación de la Zona de Tacubaya, en la Delegación Miguel Hidalgo", emitido por el Titular de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, cuyo objeto es articular la acción de los sectores público, social y privado para la realización de proyectos y obras tendientes a la revitalización y recualificación urbana de la zona Tacubaya, para lo cual se desarrollarán y ejecutarán proyectos estratégicos urbanos de infraestructura, equipamiento, espacio público, paisaje urbano, patrimonio histórico, artístico y cultural, de prestación de servicios públicos, específicamente en materia de movilidad, así como proyectos de reciclamiento y rehabilitación de viviendas, comercio y centros recreativos. -----



**EXPEDIENTE: PAOT-2020-534-SOT-158
y acumulado PAOT-2021-IO-5-SOT-4**

El numeral tercero del citado Acuerdo establece que "(...) *El Sistema de Actuación por Cooperación de la Zona Tacubaya, en la Delegación Miguel Hidalgo, buscará el cumplimiento de los siguientes objetivos (...)*". -----

Dentro de los lineamientos referidos, que tienen el carácter de generales, se encuentran: -----

"(...)

b) Promover el desarrollo de proyectos públicos y privados basados en los instrumentos de planeación que prevé la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, así como los Programas de Desarrollo Urbano vigentes para la zona, a fin de evitar el desplazamiento de sus habitantes mediante la promoción de acciones que generen su permanencia y pertenencia, asegurando el equilibrio en la distribución de los usos de suelo y promoviendo el desarrollo de vivienda sustentable en sus distintas modalidades.

(...)"

Bajo estos lineamientos, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México autorizó que el desarrollador se adhiriera al Sistema mediante el Convenio de Concertación celebrado con dicha Secretaría el 12 de octubre de 2018, para construir 2,710.29 m² destinado a vivienda. -----

Por lo que dicha Secretaría, remitió copia del Certificado único de Zonificación de Uso del suelo folio 66807-151OCLE18 de fecha de expedición 12 de noviembre de 2018, el cual contiene el "CONVENIO DE CONCERTACIÓN QUE PARA ACREDITAR LA INTEGRACIÓN AL SISTEMA DE ACTUACIÓN POR COOPERACIÓN DE LA ZONA DE TACUBAYA, EN LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO (ACTUALMENTE ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO)".

En conclusión, el proyecto ejecutado se adhirió al Sistema de Actuación por Cooperación "SAC Tacubaya" mediante convenio de concertación, y cuenta con Certificado único de Zonificación de Uso del suelo folio 66807-151OCLE18, de fecha 12 de noviembre de 2018, que lo contiene para la construcción de viviendas en 2,710.29 m². -----

2. En materia de conservación patrimonial

De conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Zona Patrimonial de Tacubaya" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Miguel Hidalgo, al predio investigado le



**EXPEDIENTE: PAOT-2020-534-SOT-158
y acumulado PAOT-2021-IO-5-SOT-4**

corresponde la zonificación **HM/4/30/A** (Habitacional Mixto, 4 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre, densidad "A": alta, una vivienda a cada 33 m² de terreno). -----

Por otro lado, se localizan en Área de Conservación Patrimonial y es colindante a los inmuebles ubicados en Gobernador Rafael Rebollar número 201 y número 203, que son afectos al patrimonio cultural urbano de valor patrimonial por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, por lo que le aplica la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación referente a Área de Conservación Patrimonial cualquier intervención requiere de autorización por parte dicha Secretaría. -----

Al respecto, mediante oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2209/2021, de fecha 13 de octubre de 2021, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que emitió los siguientes oficios: -----

- Oficio número SEDUVI/CGDAU/DPCU/1039/2018, de fecha 15 de marzo de 2018, emitió dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para únicamente la demolición de una superficie total de 556,38 m² en dos niveles. -----
- Oficio número SEDUVI/CGDAU/DPCUEP/0098/2021, de fecha 10 de febrero de 2021, se emitió prevención para llevar a cabo el proyecto de obra nueva en el inmueble de referencia. -----
- Oficio número SEDUVI/CGDAU/DPCUEP/1210/2021, de fecha 22 de abril de 2021, en el que se indica que se tuvo conocimiento del procedimiento administrativo instaurado por otra dependencia del Gobierno de la Ciudad de México relacionada con la documentación presentada en la Alcaldía Miguel Hidalgo y de los trabajos ejecutados, condición que motivó la suspensión de actividades en el predio de mérito, por lo que esa Unidad Administrativa declaró que hasta en tanto no se dé por concluido el referido procedimiento, esa Dirección no emitirá resolutivo relacionado con el proyecto de obra nueva presentado. -----

Asimismo, de las documentales que obran en expediente, se tiene que para el trámite del registro de manifestación construcción ante la Alcaldía Miguel Hidalgo, se presentó el oficio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/2517/2019, de fecha 12 de septiembre de 2019, en el que se emitió opinión técnica favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para una superficie de construcción de 2,710.20 m² de construcción sobre nivel de banquetta. -----



**EXPEDIENTE: PAOT-2020-534-SOT-158
y acumulado PAOT-2021-IO-5-SOT-4**

Por lo anterior, a efecto de corroborar la debida emisión del dictamen técnico en Áreas de Conservación Patrimonial con número de oficio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/2517/2019, de fecha 12 de septiembre de 2019, se solicitó copia certificada de dicho documento a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, para lo cual esta Subprocuraduría envió copia simple del dictamen técnico remitido por la Alcaldía Miguel Hidalgo, dicha Dirección informó que: "(...) **oficio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/2517/2019, de fecha 12 de septiembre de 2019, relativo a la PREVENCIÓN respecto del inmueble ubicado en la calle Millet número 74, colonia Extremadura Insurgentes, Delegación Benito Juárez (...) por lo tanto no corresponde al inmueble Calle Gobernador Agustín Vicente Eguía número 47, Colonia San Miguel Chapultepec, Alcaldía Miguel Hidalgo (...)**". -----

Derivado de lo anterior, se solicitó al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, que instrumentara visita de verificación en materia de desarrollo urbano por cuanto hace al cumplimiento de la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación referente a Áreas de Conservación Patrimonial en el predio objeto de investigación, imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables, a efecto de que se dé cumplimiento con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano. Al respecto, dicho Instituto informó que el día 28 de noviembre de 2022, inició procedimiento de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano para el inmueble de interés. -----

Posteriormente, mediante oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0529/2022, de fecha 23 de noviembre de 2022, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad México informó que para el predio investigado cuenta con lo siguiente: -----

- Oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0362/2022, de fecha 14 de febrero de 2022, en el cual emitió dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para el proyecto de construcción de obra nueva de un edificio habitacional para 12 viviendas con una superficie de 96.48 m² de construcción de uso mixto en planta baja, desarrollado en 11 niveles (P.B.+ 10 niveles) con altura de 33.00 metros al piso terminado de azotea, con una superficie de construcción sobre el nivel de banquetta de 2,710.29 m², y una superficie de construcción bajo nivel de banquetta de 752.76 m² para 30 cajones de estacionamiento. -----

En conclusión, los trabajos de construcción (obra nueva) registrados ante la Alcaldía Miguel Hidalgo, no contaron con dictamen técnico en materia de conservación patrimonial por lo que incumple con la



**EXPEDIENTE: PAOT-2020-534-SOT-158
y acumulado PAOT-2021-IO-5-SOT-4**

Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación y la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México. -----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir el procedimiento administrativo, así como determinar lo que conforme a derecho corresponda. -----

3. En materia de construcción (obra nueva)

De acuerdo con el artículo 1° en su primer y segundo párrafo del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, las disposiciones de dicho Reglamento y de sus Normas Técnicas Complementarias, son de orden público e interés social. Adicionalmente, establece que los proyectos ejecutivos de obra, las obras de construcción, modificación, ampliación, reparación, instalación y demolición, así como uso de las edificaciones y los usos, destinos y reservas de los predios del territorio de la Ciudad de México y su Reglamento; las Normas Técnicas Complementarias y demás disposiciones jurídicas y administrativas aplicables, incluyendo las de impacto ambiental, sustentabilidad, movilidad y protección civil. -----

En este sentido, el artículo 61 del citado Reglamento dispone que, para ejecutar obras, instalaciones públicas o privadas en la vía pública o en predios de propiedad pública o privada, es necesario registrar la manifestación de construcción u obtener la licencia de construcción especial. -----

Por otro lado, los artículos 47 y 48 primer párrafo del Reglamento de Construcciones vigente para la Ciudad de México, 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 de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos deberán registrar la manifestación de construcción correspondiente, para lo cual el propietario o poseedor, conjuntamente el Director Responsable de Obra, 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, anexando los documentos que se señalan para cada modalidad de manifestación de construcción. -----



**EXPEDIENTE: PAOT-2020-534-SOT-158
y acumulado PAOT-2021-IO-5-SOT-4**

Al respecto, el artículo 51 fracción II de dicho Reglamento, establece que la Manifestación de Construcción Tipo "B" corresponde a construcciones para usos no habitacionales o mixtos de hasta 5000 m² o hasta 10,000 m² con uso habitacional. -----

Por su parte el artículo 76 en relación con el artículo 2 del Reglamento de Construcciones dispone que las alturas de las edificaciones, la superficie construida máxima en los predios, así como las áreas libres mínimas permitidas en los predios deben cumplir con lo establecido en los Programas señalados en la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México. -----

En la presente investigación, durante los primeros reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que el predio denunciado se encontraba delimitado por tapiales metálicos, al interior se realizaban trabajos de excavación, asimismo exhibía una lona con los datos de la Licencia de Construcción Especial en su modalidad de demolición. Posteriormente, se constataron trabajos de construcción de una edificación de hasta el momento 2 niveles y preparación para un tercer nivel, así también se observaron sellos de clausura por parte de la Alcaldía Miguel Hidalgo de fecha 24 de febrero de 2021, no exhibía letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción; Así también, se constató posteriormente que exhibía letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" número FMH-156-2018, con vigencia del 12 de noviembre de 2019 al 12 de noviembre de 2022, y se constató el avance del cuerpo constructivo de hasta el momento 7 niveles. -----

Por su parte, quien se ostentó como representante legal de la persona moral propietaria del predio investigado, mediante escrito recibido en fecha 20 de marzo de 2020, realizó diversas manifestaciones y remitió copia simple de lo siguiente: -----

- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial 927/2019, de fecha de expedición 23 de septiembre de 2019. -----
- Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" folio RMH-B-072-19, para la construcción 20 viviendas en 11 niveles con una superficie máxima de construcción sobre nivel de banquetta 2,710.29 m², superficie máxima de construcción bajo nivel de construcción 752.43 m², área libre: 164.38 m², superficie de desplante 246.39 m². -----
- Memoria Descriptiva del Proyecto Arquitectónico. -----



**EXPEDIENTE: PAOT-2020-534-SOT-158
y acumulado PAOT-2021-IO-5-SOT-4**

- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 66807-151OCLE18, de fecha de expedición 12 de noviembre de 2018. -----
- 15 planos del proyecto arquitectónico plantas, cortes y fachadas. -----
- 2 planos del proyecto de protección a colindancias. -----

Al respecto, a solicitud de esta Subprocuraduría, a la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo, informó en un primer oficio que el predio investigado cuenta con lo siguiente: -----

- Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" folio RMH-B-072-19, con vigencia al 12 de noviembre de 2022. -----
- Oficio SEDUVI/CGDUEP/2517/2019, de fecha 02 de mayo de 2019, que contiene la opinión técnica favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial. -----
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 66807-151OCLE18, de fecha de expedición 12 de noviembre de 2018. -----

Del análisis realizado a las documentales referentes al Registro de Manifestación de Construcción RMH-B-072-19, se desprende la siguiente tabla de superficies: -----

Documento	Superficie del predio m ²	Área libre m ²	Superficie de desplante m ²	Superficie máxima de construcción SNB m ²	Superficie máxima de construcción BNB m ²	Viviendas	Niveles
CUZUS folio 66807-151OCLE18	-----	-----	-----	2,710.29	-----	20	11
RMC Tipo B folio 06/089/2018 RCUC-008-018	410.775	164.38	246.39	2,710.29	752.76	20	11
Memoria Descriptiva y Planos del proyecto arquitectónico	410.775	164.38	246.39	2,710.29	752.76	20	11



**EXPEDIENTE: PAOT-2020-534-SOT-158
y acumulado PAOT-2021-IO-5-SOT-4**

De lo anterior se advierte que el proyecto registrado en la Manifestación de Construcción, se adecua a lo autorizado en el Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo emitido con base en el Convenio de concertación para la integración al Sistema de Actuación por Cooperación "SAC TACUBAYA" y el Dictamen mediante el cual se tiene la utilización de la bolsa de uso de suelo e Intensidad de construcción del SAC. -----

Sin embargo, anexo al Registro de Manifestación de Construcción, se presentó el Dictamen Técnico en Área de Conservación Patrimonial, con número de oficio SEDUVI/CGDUEP/2517/2019, de fecha 02 de mayo de 2019, mismo que de conformidad con la información proporcionada por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, no fue emitido para el predio de mérito, por ende incumple el artículo 53 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Derivado de lo anterior, se solicitó a la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones realizar las acciones legales tendientes a dejar sin efectos el Registro de Manifestación de Construcción folio FMH-B-072-2019, por incumplir las disposiciones establecidas en el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. Asimismo, se le solicitó remitir copia de la Autorización de Uso y Ocupación, en caso de contar con ella; sin que a la fecha de la emisión del presente instrumento se haya proporcionado lo solicitado. -----

Asimismo, se solicitó a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Alcaldía Miguel instrumentar visita de verificación en materia de construcción en el predio investigado, e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables; así también, se solicitó informar las razones que motivaron la imposición de sellos de suspensión en el inmueble, así como el estado que guarda el mismo. En razón de lo cual, Dirección informó que el 06 de mayo de 2019, instrumentó visita de verificación en materia de obra, en el que se emitió resolución administrativa el 26 de abril de 2021, en el cual se resolvió imponer clausura total y diversas sanciones pecuniarias, sin embargo se informó que se admitió juicio de nulidad, en el cual la autoridad jurisdiccional concedió la suspensión con efectos restitutorios para que se levantara el estado de clausura, el cual se encuentra pendiente de resolver. Respecto de los sellos de suspensión, informó que dicho se encuentra total y definitivamente concluido, por lo que se ordenó el levantamiento del estado de clausura y retiro de sellos, en virtud de que fueron subsanadas las irregularidades. -----

En el último, reconocimiento de hechos se constató que los trabajos de construcción continuaron y en el que se edificó un inmueble de 11 niveles, el cual se encuentra terminado y habitado. -----



**EXPEDIENTE: PAOT-2020-534-SOT-158
y acumulado PAOT-2021-IO-5-SOT-4**

En conclusión, el proyecto investigado contó con Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" FMH-B-072-2019, sin vigencia, el cual se registró con base en el Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo emitido con base en el convenio de concertación para la integración al Sistema de Actuación por Cooperación "SAC TACUBAYA", sin embargo, para su registro se presentó el Dictamen Técnico en Área de Conservación Patrimonial, con número de oficio SEDUVI/CGDUEP/2517/2019, de fecha 02 de mayo de 2019, mismo que no fue emitido para dicho predio, por ende incumple con el artículo 53 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Corresponde a la Alcaldía Miguel Hidalgo, informar sobre el resultado de las acciones legales solicitadas tendientes a dejar sin efectos el Registro de Manifestación de Construcción folio FMH-B-072-2019, así como si cuenta con Autorización de Uso y Ocupación. -----

Cabe señalar que el estudio de los hechos denunciados, y la valoración de las pruebas que existen en el expediente en el que se actúa, se realiza de conformidad con los artículos 21 segundo párrafo y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 90 fracción X y 94 primer párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, de aplicación supletoria.-----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en **Calle Gobernador Agustín Vicente Eguía número 47, Colonia San Miguel Chapultepec I Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo**, le corresponde la zonificación **HM/4/30/A (Habitacional Mixto, 4 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre, densidad "A": alta, una vivienda a cada 33 m2 de terreno)**, de conformidad con el el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Zona Patrimonial de Tacubaya" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Miguel Hidalgo. -----

Adicionalmente, se localizan en Área de Conservación Patrimonial y es colindante a los inmuebles ubicados en Gobernador Rafael Rebollar número 201 y número 203, que son afectos al patrimonio cultural urbano de valor patrimonial por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, por lo que le aplica la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación referente a Áreas de Conservación Patrimonial, cualquier intervención requiere de autorización por parte de la Secretaría. -----



**EXPEDIENTE: PAOT-2020-534-SOT-158
y acumulado PAOT-2021-IO-5-SOT-4**

2. Durante los reconocimientos de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observó que el predio delimitado por tapias metálicas, al interior se realizaban trabajos de construcción, exhibió letrero con los datos una Licencia de Construcción Especial en su modalidad de demolición y del Registro de Manifestación de Construcción. En el último reconocimiento de hechos se constató que los trabajos de construcción continuaron y en el que se edificó un inmueble de 11 niveles, el cual se encuentra terminado y habitado. -----
3. El proyecto ejecutado se adhirió al Sistema de Actuación por Cooperación "SAC Tacubaya" mediante convenio de concertación y cuenta con Certificado único de Zonificación de Uso del suelo folio 66807-151OCLE18, de fecha 12 de noviembre de 2018, que lo contiene para la construcción de viviendas en 2,710.29 m². -----
4. Los trabajos de construcción (obra nueva) registrados ante la Alcaldía Miguel Hidalgo, no contaron con dictamen técnico en materia de conservación patrimonial por lo que incumple con la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación y la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México. -----
5. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir el procedimiento administrativo, así como determinar lo que conforme a derecho corresponda. ---
6. El proyecto investigado contó con Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" FMH-B-072-2019, sin vigencia, el cual se registró con base en el Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo emitido con base en el convenio de concertación para la integración al Sistema de Actuación por Cooperación "SAC TACUBAYA", sin embargo, para su registro se presentó el Dictamen Técnico en Área de Conservación Patrimonial, con número de oficio SEDUVI/CGDUEP/2517/2019, de fecha 02 de mayo de 2019, mismo que no fue emitido para dicho predio, por ende incumple con el artículo 53 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
7. Corresponde a la Alcaldía Miguel Hidalgo, informar sobre el resultado de las acciones legales solicitadas tendientes a dejar sin efectos el Registro de Manifestación de Construcción folio FMH-B-072-2019, así como si cuenta con Autorización de Uso y Ocupación. -----



**EXPEDIENTE: PAOT-2020-534-SOT-158
y acumulado PAOT-2021-IO-5-SOT-4**

La presente resolución, únicamente se circunscribe al análisis de los hechos admitidos para su investigación y al estudio de los documentos que integran el expediente en el que se actúa, por lo que el resultado de la misma se emite en su contexto, independientemente de los procedimientos que substancien otras autoridades en el ámbito de sus respectivas competencias. -----

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

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

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

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a las personas denunciantes, así como al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y a la Alcaldía Miguel Hidalgo, 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/WAB/IHG