



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-2003-SOT-488

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **30 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 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-2022-2003-SOT-488, relacionado con la denuncia presentada 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 conservación patrimonial y construcción, por los trabajos de obra que se realizan en Cerrada de la Paz número 15, colonia Escandón, Alcaldía Miguel Hidalgo; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 26 de abril de 2022.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos y solicitudes de información y verificación a las autoridades competentes, y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracciones VI y VII, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, V, VIII 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.

### ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Mediante Acuerdo de fecha 04 de mayo de 2022, se admitieron para su investigación presuntos incumplimientos en materia de construcción (demolición y obra nueva), de conformidad con lo



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-2003-SOT-488

señalado en el artículo 60 del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

Los hechos denunciados se refieren a presuntos incumplimientos en materia de conservación patrimonial y construcción (demolición y obra nueva). No obstante, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se constataron posibles incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), por lo cual se realizó el estudio correspondiente, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo contemplado en el artículo 19 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México y 60 de su Reglamento.-

En el presente expediente se analizó la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano (zonificación), conservación patrimonial y construcción (demolición y obra nueva), como es: la Ley de Desarrollo Urbano y el Reglamento de Construcciones, ambos de 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. 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 en Miguel Hidalgo, al predio investigado le corresponde la zonificación **E/2/70** (Equipamiento, 2 niveles máximo de altura, 70% mínimo de área libre).

Adicionalmente, se encuentra dentro de **Área de Conservación Patrimonial**, siendo aplicable la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, y al estar considerado como **inmueble afecto al patrimonio cultural urbano de valor patrimonial** por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-2003-SOT-488

de la Ciudad de México (SEDUVI), cualquier intervención requiere contar con Dictamen Técnico de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de esa Secretaría. -----

Derivado de los reconocimientos de hechos realizados en fechas 03 y 09 de mayo de 2022, personal adscrito a esta Procuraduría hizo constar que se observó un predio delimitado con tapiales metálicos, el cual ostentaba una lona con información de un proyecto de obra nueva de 35 viviendas en 8 niveles y 30% de área libre, con los siguientes datos: “(...) ADHESIÓN AL SISTEMA DE ACTUACIÓN POR COOPERACIÓN INSCRITO CON FECHA 20 DE NOVIEMBRE DE 2018 (...) ACTUALMENTE CUENTA CON ACUERDO DE FACILIDADES PARA INICIO DE OBRA CON FOLIO: AFSACT2021-002 DE FECHA 08 OCTUBRE DE 2021 ACUERDO DE FACILIDADES TBAYA/01-OME-HM/2021 (...) SAC TACUBAYA (...) Conservación patrimonial SEDUVI/DGOU/DPCUEP/1530/2021 (...)”. Al interior se observó un inmueble preexistente de 2 niveles, en el que se realizaban trabajos de demolición parcial. -----

Ahora bien, mediante oficio número 0482-C/0406, recibido vía electrónica en esta Subprocuraduría en fecha 17 de mayo de 2022, la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL), informó que el inmueble objeto de investigación colinda con los inmuebles ubicados en calle Francisco Murguía números 80 y 78, los cuales se encuentran incluidos en la Relación del INBAL de Inmuebles con Valor Artístico. Adicionalmente, comunicó que no cuenta con visto bueno, aviso ni opinión técnica para dichas intervenciones. -----

Al respecto, se giró oficio al Director Responsable de Obra, propietario, poseedor y/o encargado del predio objeto de denuncia, invitándolo a comparecer en las oficinas de esta Subprocuraduría para manifestarse respecto a los hechos que se investigan. En respuesta, mediante correo electrónico recibido en esta Subprocuraduría el 16 de mayo de 2022 y escrito presentado ante esta Procuraduría en fecha 17 de mayo de 2022, una persona que se ostentó como apoderado legal de “BARROWRULES”, S.A.P.I. de C.V., aportó diversas documentales relacionadas con el inmueble objeto de investigación, entre las que se encuentran las siguientes: -----

- Oficio SEDUVI/DGOU/2356/2021 de fecha 08 de octubre de 2021, relativo al Aviso de Registro al **Acuerdo de Facilidades Administrativas para la realización de proyectos inmobiliarios**



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-2003-SOT-488

para el Sistema de Actuación por Cooperación de la zona Tacubaya (SAC Tacubaya), con folio de registro AFSACT2021-002. -----

- Solicitud 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 (SAC Tacubaya) de fecha 14 de diciembre de 2021, con folio TBAYA/01-OME-HM/2021, ante la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México (SEDEMA). -----
- Dictamen Técnico Favorable número SEDUVI/DGOU/DPCUEP/1530/2021 de fecha 24 de agosto de 2021, emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----
- Memoria Descriptiva de Conservación y Demolición Parcial. -----
- Memoria Descriptiva del Proyecto Arquitectónico de modificación y/o ampliación, para trabajos de restauración y rehabilitación. -----
- Escrito de fecha 07 de abril de 2022, dirigido a la Dirección General del Ordenamiento Urbano de la SEDUVI, con sello de recepción de fecha 08 de abril de 2022, mediante el cual se presentó el aviso de inicio de obras del proyecto denominado “Recinto Escandón”. -----
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 11970-151CECH21, de fecha 16 de julio de 2021, que acredita la zonificación **E/2/70** (Equipamiento, 2 niveles máximo de altura, 70% mínimo de área libre). Asimismo, certifica que el predio de mérito 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”. -----

Asimismo, se solicitó a la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la SEDUVI, informar si emitió dictamen técnico para realizar actividades de intervención y/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, aunado a que está **considerado de valor urbano arquitectónico** por esa Secretaría. Asimismo, anexó en copia simple los siguientes documentos: -----

- Oficio número SEDUVI/DGOU/DPCUEP/1530/2021 de fecha 24 de agosto de 2021, en el que se emitió Dictamen Técnico favorable en materia de conservación patrimonial, para llevar a cabo la **demolición parcial de una superficie de 1,376.91 m<sup>2</sup> construidos** (725.90 m<sup>2</sup> en planta baja y 651.01 m<sup>2</sup> en primer nivel) **con conservación de 72.55 m<sup>2</sup> de inmueble afecto al patrimonio cultural urbano y el proyecto de obra nueva, conformada por un conjunto de usos mixtos**



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-2003-SOT-488

en un predio de 1,084.48 m<sup>2</sup>, desplantado en 759.14 m<sup>2</sup> (70%), sótano y **7 niveles** (Planta Baja + Mezzanine + 6 niveles + azotea), área libre de 325.34 m<sup>2</sup> (30%), con altura sobre el nivel de banqueta al nivel de piso terminado de azotea de 24.50 metros, en pretil de fachada de 24.80 metros y una altura máxima de 26.15 metros en cubo de elevadores; superficie construida bajo el nivel de banqueta de 927.83 m<sup>2</sup> y de 4,071.34 m<sup>2</sup> sobre el nivel de banqueta, para un total de 4,999.17 m<sup>2</sup>; destinando la superficie construida para: uso de equipamiento 1,058.56 m<sup>2</sup>, 544.79 m<sup>2</sup> para uso comercial y 2,467.99 m<sup>2</sup> para uso habitacional, proporcionando 14 cajones de estacionamiento.

▪ Memoria Descriptiva del proyecto.

Por otro lado, se solicitó a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la SEDUVI, informar si para el predio investigado emitió certificado de uso de suelo, en cualquiera de sus modalidades, que acredite niveles adicionales a los asignados en la zonificación directa, 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 Geomática y la Dirección de Instrumentos de Gestión del Desarrollo Urbano adscritas a esa Dirección General, remitieron copia simple del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 11970-151CECH21, con fecha de expedición 16 de julio de 2021, que concuerda con el aportado por el particular.

Adicionalmente, derivado de otro reconocimiento de hechos realizado en fecha 13 de junio de 2024, personal adscrito a esta unidad administrativa constató una obra nueva de 6 niveles en etapa de acabados.

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 **septiembre de 2009 hasta marzo de 2020**, el inmueble investigado contaba con 2 niveles, tenía fachada color azul con un acceso peatonal, un acceso vehicular y 3 ventanas en el primer nivel, así como cinco ventanas y un balcón en el segundo nivel; mientras que en **mayo de 2022**, en el reconocimiento de hechos realizado por esta unidad administrativa, se constataron trabajos de demolición parcial del inmueble preexistente, conservando hasta ese momento el espacio correspondiente a las tres ventanas del primer nivel y a dos ventanas y el balcón del segundo nivel. Posteriormente, en **junio de 2024**, se constataron trabajos de una obra nueva de 6 niveles en etapa de



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-2003-SOT-488

acabados; asimismo, en la evidencia fotográfica obtenida durante la diligencia, se advierte que del inmueble catalogado únicamente se conservó un nivel; tal y como se advierte en las siguientes imágenes:



Septiembre 2009  
Fuente Google Maps



Marzo 2020  
Fuente Google Maps



Mayo 2022

Fuente: Reconocimiento de hechos realizado por PAOT



Junio 2024  
Fuente: Reconocimiento de  
hechos realizado por la PAOT



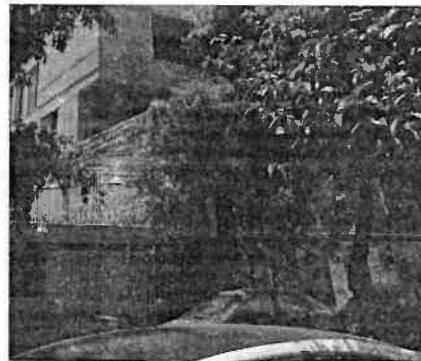


GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

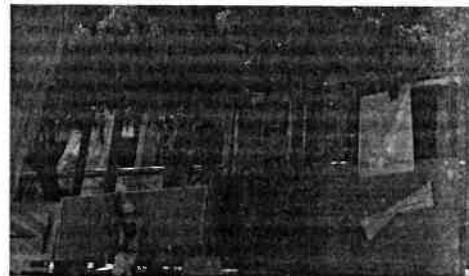
PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-2003-SOT-488

Ahora bien, con base en el dictamen número SEDUVI/DGOU/DPCUEP/1530/2021 emitido por la SEDUVI, personal adscrito a esta Entidad realizó un análisis a la memoria descriptiva que sirvió de base para su emisión, misma que fue aportada por esa Secretaría, específicamente al apartado denominado **“DESCRIPCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN A DEMOLER”**, del que se advierte que se conservará la fachada y la primera crujía del primer nivel del inmueble con valor patrimonial, entre los ejes 1-3 y A-D. Aunado a esto, derivado de la evidencia fotográfica obtenida durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta unidad administrativa, se advierte que se conservó la superficie autorizada; tal y como se advierte en las imágenes:



Fachada



Fuente: Memoria descriptiva

Fuente: Reconocimiento de Hechos  
realizado por PAOT el 13 de junio de  
2024.



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-2003-SOT-488

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 del Registro de Planes y Programas 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” (SAC Tacubaya), número S-34 SEDUVI/368/2021, de fecha 25 de junio de 2021. -----

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

Dirección del predio	Superficie del predio  m <sup>2</sup>	Uso del Suelo	Área libre mínima	Área máxima de desplante	Sup. Máx. Const.	Niveles	Viviendas
			m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>		
Cda. La Paz número 15, Colonia Escandón I Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, Código Postal 11800	1,084.48	Equipamiento			1,058.56	Hasta 8	35
		Habitacional Mixto	325.34	759.14	3,012.78		
Total	-	-	-	-	4,071.34	-	35

Asimismo, el citado Dictamen refiere que: “(...) se pretende desarrollar la construcción de un edificio para uso Habitacional con Comercio y Equipamiento de hasta 7 niveles (P.B. + 6 niveles + azotea) que



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-2003-SOT-488

únicamente para efectos del presente Dictamen se cuantificarán como 8 niveles (P.B. + mezzanine + 6 niveles + azotea) sobre nivel de banqueta, toda vez que la planta baja cuenta con una altura de entrepiso de hasta 5.26 metros en la parte que no incluye el mezzanine, 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 el 20 de abril de 2012, para albergar un total de hasta 35 viviendas, alcanzando una altura de 24.80 metros al nivel de pretil de azotea más cubo de elevadores para alcanzar una altura total de hasta 26.15 metros.

El proyecto contará con una superficie total de construcción de 4,999.17 m<sup>2</sup>, de los cuales 4,071.34 m<sup>2</sup> se encontrarán sobre nivel de banqueta; 2,467.99 m<sup>2</sup> serán destinados para uso habitacional, 544.79 m<sup>2</sup> para uso comercial y 1,058.56 m<sup>2</sup> para uso de equipamiento de conformidad con lo indicado en el oficio número SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0389/2021 de fecha 15 de abril de 2021 emitido en alcance al oficio número SEDUVI/CGDU/DPCUEP/1399/2020 por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público, (...) y 927.83 m<sup>2</sup> se encontrarán bajo nivel de banqueta para uso de estacionamiento, cuartos de máquinas y bodegas distribuidos en 1 sótano, con capacidad para 14 cajones de estacionamiento; quedando con una superficie máxima de desplante de 759.14 m<sup>2</sup> (70.00%) y un área libre mínima de 325.34 m<sup>2</sup> (30.00%) (...)".

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/1530/2021, para la demolición parcial y el proyecto de obra nueva. Es importante mencionar que, para su emisión, el citado documento consideró 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 Cerrada de la Paz número 15, colonia Escandón, Alcaldía Miguel Hidalgo, 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, número S-34 SEDUVI/368/2021, de fecha 25 de junio de 2021, el cual otorga al predio



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-2003-SOT-488

3,012.78 m<sup>2</sup> de potencial de desarrollo adicional con uso de suelo mixto y literal "Z", donde la superficie mínima de vivienda será de 60 m<sup>2</sup> con indivisos, en 8 niveles máximo, quedando con una superficie máxima de construcción de 4,071.34 m<sup>2</sup> sobre nivel de banqueta para comercio, equipamiento y 35 viviendas.

**b) Respecto de la aplicación del “Acuerdo de Facilidades Administrativas para la Realización de Proyectos Inmobiliarios para el Sistema de Actuación por Cooperación de la Zona de Tacubaya, en la Alcaldía Miguel Hidalgo”.**

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 la Alcaldía Miguel Hidalgo.

En virtud de lo anterior, esta unidad administrativa solicitó a la Dirección General de Política Urbanística de la SEDUVI, informar si para el predio motivo de denuncia cuenta con Acuerdo de Facilidades TBAYA/01-OME-HM/2021, con folio de registro AFSACT2021-002. En respuesta, la Dirección General de Ordenamiento Urbano de esa Secretaría, envió copia certificada del oficio SEDUVI/DGOU/2356/2021, de fecha 08 de octubre 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, con folio de registro AFSACT2021-002.

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, en la Alcaldía Miguel Hidalgo”, 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 pretendido; asimismo, 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-2022-2003-SOT-488

**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 cautelares y de seguridad, así 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 Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México (SEDEMA), a efecto de que informara si para el predio investigado emitió autorización de impacto ambiental, o si se ha presentado alguna modalidad de estudio de impacto ambiental. En respuesta, esa Dirección General informó que cuenta con: -----

- Declaratoria de Cumplimiento Ambiental con número de expediente DEIAR-DCA-1145/2022, de fecha 25 de noviembre de 2022, para el: “(...) Proyecto: ‘RECINTO ESCANDÓN



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-2003-SOT-488

*El proyecto que se pretende realizar en el predio de 1,084.48 m<sup>2</sup> es una demolición parcial de 1,376.91 m<sup>2</sup> del inmueble en 02 niveles y con una superficie construida de 1,449.46 m<sup>2</sup>, sin superficie B.N.B. que actualmente se encuentra desocupado y está catalogado como patrimonio cultural según el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Patrimonial de Tacubaya; se pretende realizar la conservación y mejoramiento de 72.55 m<sup>2</sup> en planta baja, al cual se le integrará un conjunto habitacional con 35 departamentos y 2,467.99 m<sup>2</sup> para uso habitacional; 544.79 m<sup>2</sup> para comercio y 1,058.56 m<sup>2</sup> de equipamiento, compuesto de 08 niveles y un sótano donde se ubica el estacionamiento con capacidad para 21 vehículos y espacio para 38 bicicletas. Se tendrá una superficie total de construcción de 4,923.34 m<sup>2</sup> (4,071.34 m<sup>2</sup> S.N.B. y 852.00 m<sup>2</sup> B.N.B.); un área de desplante de 746.27 m<sup>2</sup> y un área libre de 338.21 m<sup>2</sup>. (...)*

*Se cuenta con Acuerdo de Facilidades Administrativas para la realización de Proyectos Inmobiliarios para el Sistema de Actuación por Cooperación de la Zona de Tacubaya (SAC Tacubaya) con Folio TBAYA/01-OME-HM/2021 y fecha del 15 de diciembre de 2021. Se tienen como fecha tentativa de inicio de obras 5 de diciembre de 2022. (...)".*

Por otra parte, se solicitó a la Dirección General de Política Urbanística de la SEDUVI, informar si para el predio objeto de investigación emitió Dictamen de Impacto Urbano. En respuesta, esa Dirección General informó que no localizó antecedente respecto al predio antes mencionado. -----

En virtud de lo anterior, se solicitó al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano, toda vez que el predio investigado no cuenta con Dictamen de Impacto Urbano, e imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes. En respuesta, mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/1915/2022, recibido en esta Procuraduría en fecha 10 de octubre de 2022, la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de ese Instituto, informó que el día 23 de abril de 2022, inició procedimiento de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano para el inmueble de interés. Además, comunicó que en fecha 19 de mayo de 2022, se emitió resolución administrativa en la que se determinó imponer, entre otras sanciones, la clausura total temporal. -----

Cabe señalar que, en el oficio citado en el párrafo inmediato anterior, el INVEA también informó que “(...) con fecha 31 de agosto del presente año, la Directora Ejecutiva de Substanciación y Calificación de



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-2003-SOT-488

este Organismo, emitió resolución en la que determinó dejar sin efectos la orden de clausura total temporal, toda vez que el particular dio cumplimiento a la resolución administrativa demitida en el procedimiento de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano referida (...) (exhibiendo las documentales solicitadas y pago de multas)” [sic]. -----

Al respecto, en seguimiento a la respuesta de la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa del INVEA, esta Entidad solicitó a ese Instituto que informara la razón que motivó la imposición del estado de clausura total temporal en el inmueble investigado. En respuesta, la Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa del INVEA, informó que para el inmueble de referencia cuenta con procedimiento con número de expediente INVEACDMX/OV/DU/227/2022, en el que con fecha 23 de mayo de 2023 se emitió resolución administrativa, en la que se determinó imponer como sanciones la clausura total temporal del inmueble, entre otras, por no acreditar contar con Dictamen Técnico emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la SEDUVI, ni con Visto Bueno, Aviso u Opinión Técnica del INBAL, que autorizara realizar trabajos de demolición, aunado a que no se acreditó contar con certificado de zonificación vigente; irregularidades que fueron subsanadas por el particular, por lo que mediante resolución de fecha 31 de agosto de 2022, se dejó sin efectos la orden de clausura. -----

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, en la Alcaldía Miguel Hidalgo”, de los anexos aportados en el escrito recibido en esta Procuraduría el 17 de mayo de 2022, se advierte que el particular ingresó un escrito ante la SEDUVI el 08 de abril de 2022 y dos escritos ante la Alcaldía Miguel Hidalgo el 11 de abril de 2022, mediante los cuales informó respecto al inicio de los trabajos de obras del proyecto denominado “Recinto Escandón”. Asimismo, cuenta con autorización en materia de impacto ambiental en la modalidad de Declaratoria de Cumplimiento Ambiental, ingresada ante la SEDEMA en fecha 25 de noviembre de 2022; no obstante, **no contó con Dictamen de Impacto Urbano** emitido por la SEDUVI. -----

Asimismo, 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



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-2003-SOT-488

**AFSACT2021-002** 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 14 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/2887/2022 de fecha 15 de diciembre de 2022, en el que se otorgó el folio de registro **AFSACT2022-001**. -----

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, en la Alcaldía Miguel Hidalgo”, 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. (...)”. -----

**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, en la Alcaldía Miguel Hidalgo”, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 27 de julio de 2021, **debió darse de baja el folio de registro AFSACT2021-002**, toda vez que los trabajos de demolición y obra nueva **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 Licencia de Construcción Especial para demolición ni con Registro de Manifestación de Construcción. -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-2003-SOT-488

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 ocasionada por el COVID-19, se dan 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 SEDUVI y la Alcaldía Miguel Hidalgo el **aviso de inicio de los trabajos en abril de 2022**, aunado a que durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta unidad administrativa se constataron trabajos de demolición parcial y de obra nueva; 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 **AFSACT2022-001** para el predio de mérito. -----

En conclusión, para el predio ubicado en Cerrada de la Paz número 15, colonia Escandón, Alcaldía Miguel Hidalgo, se registraron los folios **AFSACT2021-002** y **AFSACT2022-001** 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 debieron darse de baja, toda vez que los trabajos de demolición ejecutados y los trabajos de obra nueva que se realizan debieron regularizarse a más tardar el 31 de diciembre de 2022, aunado a que el proyecto “Recinto



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-2003-SOT-488

Escandón” no cuenta con Dictamen de Impacto Urbano, incumpliendo lo establecido en el Acuerdo de Facilidades publicado en julio de 2021 y no encuadra dentro del objeto del Acuerdo publicado en agosto de 2022, y por lo tanto no podía 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 27 de septiembre de 2024, que se realizó una consulta vía internet, localizando en redes sociales el siguiente perfil: @recinto\_escandon\_cdmx ([https://www.instagram.com/recinto\\_escandon\\_cdmx/](https://www.instagram.com/recinto_escandon_cdmx/)), con publicaciones con información de venta de departamentos, así como información sobre locales comerciales y oficinas; tal y como se muestra en las siguientes imágenes: -----

Fuente:

[https://www.instagram.com/recinto\\_escandon\\_cdmx/](https://www.instagram.com/recinto_escandon_cdmx/)



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-2003-SOT-488

Adicionalmente, en el reconocimiento de hechos realizado en fechas 13 de junio de 2024 por personal adscrito a esta unidad administrativa, en el predio objeto de investigación se constató una obra nueva de 6 niveles, en etapa de acabados. Asimismo, desde la parte posterior del predio, sobre calle General Francisco Murguía, se observó un segundo cuerpo constructivo en etapa de acabados, del cual únicamente se pudieron visualizar los últimos 4 niveles.

Al respecto, a efecto de mejor proveer, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó una consulta con la herramienta Google Earth, de la cual se desprende que en el predio motivo de denuncia se construyen dos inmuebles, el primero en la parte frontal (colindancia poniente) y el segundo en la parte posterior (colindancia oriente), los cuales tienen la misma altura; tal y como se advierte en las siguientes imágenes:



J

Fuente: Google Earth.

A

De lo antes expuesto, se concluye que al predio ubicado en Cerrada de la Paz número 15, colonia Escandón, 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 E/2/70 (Equipamiento, 2 niveles máximo de altura, 70% mínimo



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-2003-SOT-488

de área libre), se encuentra dentro de **Área de Conservación Patrimonial** y es un **inmueble afecto al patrimonio cultural urbano de valor urbano arquitectónico** por la SEDUVI. Asimismo, cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 11970-151CECH21, de fecha 16 de julio de 2021, que acredita que el predio 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/368/2021**, de fecha 25 de junio de 2021, el cual otorga al predio **3,012.78 m<sup>2</sup> de potencial de desarrollo adicional con uso de suelo mixto y literal “Z”**, donde la superficie mínima de vivienda será de 60 m<sup>2</sup> con indivisos, en **8 niveles máximo**, quedando con una superficie máxima de construcción de 4,071.34 m<sup>2</sup> sobre nivel de banqueta para **comercio, equipamiento y 35 viviendas.**

Adicionalmente, para el predio de mérito se registró el folio **AFSACT2021-002** 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 parcial del inmueble preexistente y se comenzaron los trabajos de obra nueva, contando además con Declaratoria de Cumplimiento Ambiental con número de expediente DEIAR-DCA-1145/2022 y con Dictamen Técnico Favorable en materia de conservación patrimonial número SEDUVI/DGOU/DPCUEP/1530/2021, que autorizan los trabajos de demolición parcial y el proyecto de obra nueva; no obstante, **no contó con Dictamen de Impacto Urbano, Licencia de Construcción Especial para demolición ni con Registro de Manifestación de Construcción antes del 31 de diciembre de 2022**, incumpliendo con el plazo establecido para la regularización del proyecto “Recinto Escandón”.

Asimismo, el predio investigado obtuvo el Folio de Registro **AFSACT2022-001** 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 “Recinto Escandón” 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 debía 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



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-2003-SOT-488

cancelar los folios de registro **AFSACT2021-002** y **AFSACT2022-001** 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; así como llevar a cabo las acciones conducentes para que se impongan las medidas cautelares, de seguridad y las sanciones aplicables, toda vez que el predio investigado **no contó con Dictamen de Impacto Urbano**, incumpliendo lo establecido en el Acuerdo de Facilidades publicado en julio de 2021; informando a esta Subprocuraduría las acciones llevadas a cabo.

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial) en el predio objeto de investigación, a efecto de corroborar que los trabajos de demolición parcial del inmueble catalogado y los trabajos de obra nueva se apeguen a lo autorizado en el Dictamen Técnico número SEDUVI/DGOU/DPCUEP/1530/2021, imponiendo en su caso las medidas cautelares y sanciones procedentes; informando a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación.

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

El artículo 55 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que la licencia de construcción especial es el documento que expide la Alcaldía para, entre otros aspectos, **demoler una obra** o instalación.

Asimismo, el artículo 47 del citado Reglamento establece que para **construir** y/o ampliar, el propietario, poseedor del inmueble o en su caso el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos, **tienen la obligación de registrar la Manifestación de Construcción** correspondiente.

Derivado de los primeros reconocimientos de hechos realizados en fechas 03 y 09 de mayo de 2022, personal adscrito a esta Procuraduría constató un predio delimitado con tapiales metálicos, que ostentaba un letrero con información de un proyecto constructivo de obra nueva para 35 viviendas en 8 niveles. Durante la diligencia se constataron trabajos de demolición parcial de un inmueble preexistente de 2 niveles, también se observó cascajo y una retroexcavadora en funcionamiento.



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-2003-SOT-488

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 licencia de construcción especial para demolición y de registro de manifestación de construcción. En respuesta, la Subdirección de Licencias adscrita a esa Dirección Ejecutiva, informó que para el predio en comento no localizó antecedente en materia de construcción. -----

Posteriormente, en fecha 16 de noviembre de 2022, personal adscrito a esta unidad administrativa realizó otro reconocimiento de hechos en el lugar objeto de investigación, constatando trabajos de obra nueva en etapa de cimentación. Durante la visita no se constataron trabajos de demolición en proceso de ejecución. -----

Ahora bien, como se mencionó en el apartado “1. En materia de desarrollo urbano (zonificación) y conservación patrimonial”, para el predio motivo de denuncia se registró el folio **AFSACT2021-002** al “Acuerdo de Facilidades Administrativas para la Realización de Proyectos Inmobiliarios para el Sistema de Actuación por Cooperación de la Zona de Tacubaya”; por lo que, conforme a lo establecido en el citado Acuerdo, se iniciaron los trabajos de demolición parcial y posteriormente los trabajos de obra nueva. No obstante, **las obras debían estar regularizadas a más tardar el 31 de diciembre de 2022**; es decir, se tenía que obtener la Licencia de Construcción Especial para Demolición y tramitar el Registro de Manifestación de Construcción para la obra nueva. -----

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 lo siguiente: 1. Si en cumplimiento al Acuerdo de Facilidades Administrativas del SAC Tacubaya, el particular presentó ante esa Dirección Ejecutiva el informe de inicio de los trabajos de demolición y de obra nueva dentro del plazo establecido, o en su caso si solicitó alguna prórroga; 2. Si el particular tramitó la Licencia de Construcción Especial para demolición y el Registro de Manifestación de Construcción para los trabajos de obra nueva; y 3. En caso de no contar con las documentales solicitadas, dar vista a la Dirección Ejecutiva Jurídica de esa Alcaldía, a efecto de que instrumente visita de verificación en materia de construcción (demolición y obra nueva), de conformidad con lo establecido en el multicitado Acuerdo de Facilidades. Sin embargo, a la fecha de emisión de la presente no se cuenta con respuesta. -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-2003-SOT-488

Posteriormente, en fecha 13 de junio de la presente anualidad, durante un reconocimiento de hechos realizado en el predio objeto de investigación, personal adscrito a esta entidad constató una obra nueva de 6 niveles, en etapa de acabados.

En conclusión, de las constancias que integran el expediente, se desprende que el inmueble ubicado en Cerrada de la Paz número 15, colonia Escandón, Alcaldía Miguel Hidalgo, no contó con Licencia de Construcción Especial para demolición y no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción para la obra nueva, en contravención con lo establecido en los artículos 55 y 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.

Corresponde a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Alcaldía Miguel Hidalgo, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (demolición y obra nueva), por los trabajos constructivos que se realizan en el predio objeto de investigación, valorando en su procedimiento la presente resolución administrativa e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables; informando a esta unidad administrativa el resultado de su actuación.

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

- Al predio ubicado en Cerrada de la Paz número 15, colonia Escandón, Alcaldía Miguel Hidalgo, de conformidad con el **Programa Parcial de Desarrollo Urbano “Zona Patrimonial de Tacubaya”** del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Miguel Hidalgo, le corresponde la zonificación **E/2/70** (Equipamiento, 2 niveles máximo de altura, 70% mínimo de área libre).



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-2003-SOT-488

Adicionalmente, se encuentra dentro de **Área de Conservación Patrimonial**, siendo aplicable la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, y está considerado como **inmueble afecto al patrimonio cultural urbano de valor urbano arquitectónico** por la SEDUVI, por lo que cualquier intervención requiere contar con Dictamen Técnico de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de esa Secretaría. -----

2. Durante los primeros reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio delimitado con tapiales metálicos, en el que se realizaban trabajos de demolición parcial de un inmueble preexistente de 2 niveles. Además, se observó una lona con información de un proyecto de obra nueva de 35 viviendas en 8 niveles y 30% de área libre, que contaba con folio de registro **AFSACT2021-002** al “Acuerdo de Facilidades Administrativas para la Realización de Proyectos Inmobiliarios para el Sistema de Actuación por Cooperación de la Zona de Tacubaya”. -----
3. En materia de conservación patrimonial, cuenta con dictamen técnico favorable número SEDUVI/DGOU/DPCUEP/1530/2021, 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, para la **demolición parcial de una superficie de 1,376.91 m<sup>2</sup> construidos, con conservación de 72.55 m<sup>2</sup> de inmueble afecto al patrimonio cultural urbano y el proyecto de obra nueva, conformada por un conjunto de usos mixtos**, desplantado en 759.14 m<sup>2</sup> (70%), sótano y **7 niveles** (Planta Baja + Mezzanine + 6 niveles + azotea), área libre de 325.34 m<sup>2</sup> (30%); superficie construida bajo el nivel de banqueta de 927.83 m<sup>2</sup> y de 4,071.34 m<sup>2</sup> sobre el nivel de banqueta, para un total de 4,999.17 m<sup>2</sup>, destinando la superficie construida para: uso de equipamiento 1,058.56 m<sup>2</sup>, 544.79 m<sup>2</sup> para uso comercial y 2,467.99 m<sup>2</sup> para uso habitacional. -----
4. 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/368/2021, de fecha 25 de junio de 2021, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, el cual otorga al predio **3,012.78 m<sup>2</sup> de potencial de desarrollo adicional con uso de suelo mixto y literal “Z”**, donde



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-2003-SOT-488

la superficie mínima de vivienda será de 60 m<sup>2</sup> con indivisos, en **8 niveles máximo**, quedando con una superficie máxima de construcción de 4,071.34 m<sup>2</sup> sobre nivel de banqueta para **comercio, equipamiento y 35 viviendas**. -----

Asimismo, cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 11970-151CECH21, de fecha 16 de julio de 2021, que acredita la aplicación del Dictamen número S-34 SEDUVI/368/2021 y con Declaratoria de Cumplimiento Ambiental con número de expediente DEIAR-DCA-1145/2022. -----

5. 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 AFSACT2021-002, de fecha 08 de octubre de 2021; sin embargo, **no contó con Dictamen de Impacto Urbano, Licencia de Construcción Especial para demolición ni con Registro de Manifestación de Construcción antes del 31 de diciembre de 2022**, incumpliendo con el plazo establecido para la regularización del proyecto “Recinto Escandón”; aunado a que el particular no presentó la solicitud de prórroga prevista en las disposiciones del citado Acuerdo. -----
6. 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 obtuvo el Folio de Registro **AFSACT2022-001**, de fecha 15 de diciembre de 2022; no obstante, el proyecto “Recinto Escandón” inició actividades de demolición parcial previo a la publicación del citado Acuerdo, por lo que no encuadra dentro de su objeto y por lo tanto no podía sujetarse a su aplicación. -----
7. 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 **AFSACT2021-002 y AFSACT2022-001** 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; así como llevar a cabo las acciones



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-2003-SOT-488

conducentes para que se impongan las medidas cautelares, de seguridad y las sanciones aplicables, toda vez que el predio investigado **no contó con Dictamen de Impacto Urbano**, incumpliendo lo establecido en el Acuerdo de Facilidades publicado en julio de 2021; informando a esta Subprocuraduría las acciones llevadas a cabo. -----

8. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano (conservación patrimonial) en el predio objeto de investigación, a efecto de corroborar que los trabajos de demolición parcial del inmueble catalogado y los trabajos de obra nueva se apeguen a lo autorizado en el Dictamen Técnico número SEDUVI/DGOU/DPCUEP/1530/2021, imponiendo en su caso las medidas cautelares y sanciones procedentes; informando a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----
9. Durante el reconocimiento de hechos más reciente, se constató una obra nueva de 6 niveles, en etapa de acabados. -----
10. Los trabajos de demolición parcial del inmueble preexistente no contaron con Licencia de Construcción Especial para demolición y los trabajos de obra nueva no cuentan con Registro de Manifestación de Construcción, en contravención con lo establecido en los artículos 55 y 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
11. Corresponde a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Alcaldía Miguel Hidalgo, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (demolición y obra nueva), por los trabajos constructivos que se realizan en el predio objeto de investigación, valorando en su procedimiento la presente resolución administrativa e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables; informando a esta unidad administrativa el resultado de su actuación. ---

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. -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-2003-SOT-488

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

**SEGUNDO.**- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, a la Dirección Ejecutiva Jurídica de la Alcaldía Miguel Hidalgo, así como a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y al Instituto de Verificación Administrativa, ambos de la Ciudad de México y 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