



Expediente: PAOT-2022-2001-SOT-486

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

02 MAY 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-2022-2001-SOT-486, 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, construcción (fusión de predios, demolición y obra nueva) y factibilidad de servicios, por los trabajos que se realizan en Avenida Benjamín Franklin números 46 y 48, 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 los reconocimientos de hechos y las solicitudes de información 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, 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. -----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Los hechos denunciados se refieren a presuntos incumplimientos en materia de conservación patrimonial, construcción (fusión de predios, demolición y obra nueva) y factibilidad de servicios. No



Expediente: PAOT-2022-2001-SOT-486

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, construcción (fusión de predios, demolición y obra nueva) y factibilidad de servicios, como es: la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, la Ley del Derecho al Acceso, Disposición y Saneamiento del Agua y el Reglamento de Construcciones, todos para la Ciudad de México, así como el Programa Parcial de Desarrollo Urbano “Zona Patrimonial de Tacubaya” del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo. -----

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

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

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SIG-SEDUVI CDMX) y de conformidad con el **Programa Parcial de Desarrollo Urbano “Zona Patrimonial de Tacubaya”** del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo, a los predios investigados les corresponde la zonificación **HM/10/30/A** (Habitacional Mixto, 10 niveles máximo de altura, 30% mínimo de área libre, densidad Alta: una vivienda cada 33 m² de la totalidad del terreno). -----

Adicionalmente, se encuentran dentro de **Área de Conservación Patrimonial**, siendo aplicable la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, y al estar considerados como **inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano de valor patrimonial** por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda 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. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-2001-SOT-486

Asimismo, se tratan de **inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano de valor artístico**, por lo que también requieren contar con autorización por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL). -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados en fechas 03 de mayo y 05 de julio de 2022 por personal adscrito a esta unidad administrativa, se hizo constar mediante actas circunstanciadas que en los predios objeto de denuncia, se observaron dos inmuebles preexistentes de dos niveles cada uno. No se constataron trabajos constructivos de obra nueva ni demolición. -----

Al respecto, se giró oficio al Director Responsable de Obra, propietario, poseedor y/o encargado de los predios objeto de denuncia, invitándolo a comparecer en las oficinas de esta Subprocuraduría para manifestarse respecto a los hechos que se investigan. En respuesta, mediante escrito recibido en esta Procuraduría en fecha 13 de julio de 2022, una persona que se ostentó como apoderada legal de “GRUPO CORPORATIVO CARCAMS, S.A. DE C.V.”, manifestó entre otros hechos que: “(...) **NO SE ESTÁ EJECUTANDO ALGUNA DEMOLICIÓN Y TAMPOCO ALGUNA OBRA NUEVA** (...)”; asimismo, aportó diversas documentales, entre las que se encuentran las siguientes: -----

- Opinión Técnica Favorable número SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2060/2021, de fecha 12 de octubre de 2021, emitida por 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 fusión de los predios ubicados en Eje 4 Sur Benjamín Franklin números 46 y 48, con una superficie de 836.21 m². -----
- Oficio S-34/SEDUVI/366/2022 de fecha 03 de junio de 2022, referente al “Aviso de Registro al Acuerdo de Facilidades Administrativas para la Realización de Proyectos en Vías Primarias y de Acceso Controlado en la Ciudad de México”, con folio de registro **AFVP2022-016**. -----

Adicionalmente, se solicitó a la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la SEDUVI, informar si emitió dictamen técnico para llevar a cabo una fusión de predios y/o para realizar actividades de intervención o construcción (demolición y obra nueva) en los predios objeto de investigación. En respuesta, la Dirección en comento informó que los inmuebles de mérito se localizan en Área de Conservación Patrimonial y están incluidos en la relación de inmuebles con valor artístico por parte del INBAL y están **considerados de valor urbano arquitectónico** por esa Secretaría.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

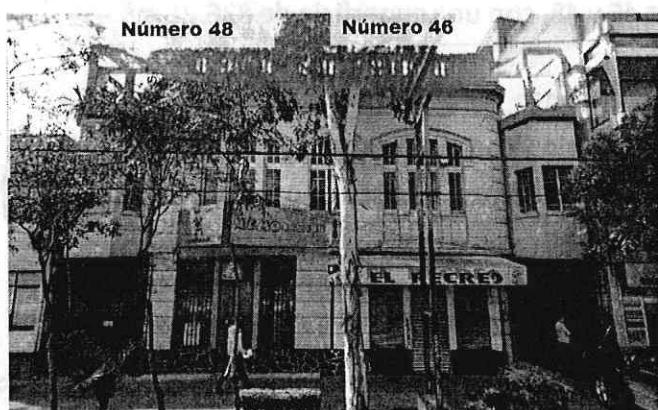
PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-2001-SOT-486

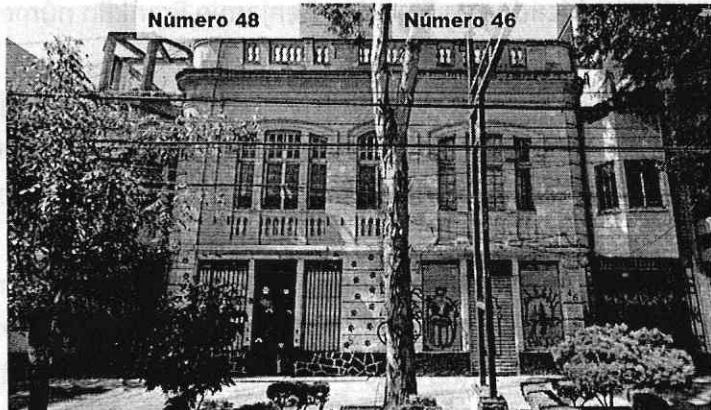
Adicionalmente, envió copia simple de la Opinión Técnica Favorable en materia de conservación patrimonial número SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2060/2021, de fecha 12 de octubre de 2021, para la fusión de los predios citados en el párrafo que antecede; que concuerda con el documento aportado por el particular. -----

Asimismo, se solicitó al Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, informar si emitió autorización y/o visto bueno para llevar a cabo una fusión de predios y/o para realizar actividades de intervención y/o construcción (demolición y obra nueva) en los predios objeto de investigación. En respuesta, la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del INBAL, informó que los inmuebles objeto de investigación se encuentran **incluidos en la Relación del INBAL de Inmuebles con Valor Artístico**, y que no ha emitido ningún visto bueno para realizar intervenciones físicas en los inmuebles. -----

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 advierte que **desde octubre de 2008 hasta septiembre de 2022**, los inmuebles investigados han contado con 2 niveles, con un acceso vehicular, un acceso peatonal y una accesoria en el primer nivel, así como 3 ventanales y 2 ventanas en el segundo nivel, los cuales se han mantenido sin intervenciones constructivas hasta **mayo de 2022**, tal y como fue constatado en el reconocimiento de hechos realizado por esta unidad administrativa, y como se advierte en las siguientes imágenes: -----



Octubre 2008



Septiembre 2022

Fuente: Google Maps



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-2001-SOT-486



Mayo 2022

Fuente: Reconocimiento de hechos realizado por PAOT

a) Respeto de la aplicación del “Acuerdo de Facilidades Administrativas para la Realización de Proyectos en Vías Primarias y de Acceso Controlado en la Ciudad de México”.

Derivado del reconocimiento de hechos realizado en fecha 05 de julio de 2022, personal adscrito a esta Entidad constató que el predio marcado con el número 46 contaba con una lona en su fachada, con la siguiente información: “*Aviso de Inscripción al Programa de Proyectos de Construcción en vías Primarias, SEDUVI, FOLIO REGISTRADO: AFVP2022-016, FECHA: 03 DE JUNIO DE 2022, S-34/SEDUVI/366/2022, PROYECTO: BENJAMÍN FRANKLIN 46, FUSION 2 PREDIOS. (...)*”

En razón de lo anterior, se solicitó a la Dirección General de Política Urbanística de la SEDUVI, informar si para los predios en comento emitió el oficio S-34/SEDUVI/366/2022, referente al “*Aviso de Registro al Acuerdo de Facilidades Administrativas para la Realización de Proyectos en Vías Primarias y Acceso Controlado en la Ciudad de México*”, con folio de registro AFVP2022-016, y si se presentó informe en el que se demuestre el inicio de las obras y actividades del proyecto. En respuesta, la Dirección de Gestión Urbanística adscrita a esa Dirección General, informó que cuenta con la siguiente documentación: -----



Expediente: PAOT-2022-2001-SOT-486

- Oficio S-34/SEDUVI/366/2022 de fecha 03 de junio de 2022, relativo al Aviso de Registro al Acuerdo de Facilidades Administrativas para la Realización de Proyectos en Vías Primarias y de Acceso Controlado en la Ciudad de México, con folio AFVP2022-016, para la ejecución del proyecto “Benjamín Franklin 46” en los predios ubicados en calle Benjamín Franklin números 46 y 48. -----
- Escrito de fecha 27 de junio de 2022, por una persona en calidad de apoderada legal de “GRUPO CORPORATIVO CARCAMP S.A. DE C.V.”, a través del cual presentó reporte fotográfico de actividades realizadas como parte del inicio de obra, en el que se advierten trabajadores retirando el aplanado del muro colindante del inmueble **número 46** de Benjamín Franklin (lado este). -----

Ahora bien, de la revisión realizada al “Acuerdo de Facilidades Administrativas para la Realización de Proyectos en Vías Primarias y de Acceso Controlado en la Ciudad de México”, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México No. 654 Bis, el 04 de agosto de 2021, se advierte que se establece lo siguiente: -----

“(...) CUARTO. Las personas interesadas que obtengan el registro para realizar la ejecución inmediata del proyecto, deberán presentar los estudios, documentales, probanzas necesarias y correspondientes para la integración del expediente, así como la identificación de las medidas de integración urbana, prevención, mitigación y compensación de los impactos que se occasionen; lo anterior, a entera satisfacción de las autoridades competentes y conforme a los requisitos que establezcan las disposiciones normativas en la materia, conforme a los plazos que se señalan a continuación:

a. Los proyectos con una superficie total de construcción menor a 10,000.00 m², contarán con un plazo de seis meses contado a partir del día hábil siguiente en que obtengan el registro de las autoridades competentes; (...)”. -----

Al respecto, toda vez que el folio de registro AFVP2022-016 se obtuvo en fecha 03 de junio de 2022, se desprende que el plazo para obtener las autorizaciones correspondientes **venció 6 meses posteriores a esa fecha.** -----



Expediente: PAOT-2022-2001-SOT-486

En esa tesisura, se giró un nuevo oficio a la Dirección General de Política Urbanística de la SEDUVI, a fin de que informara si el Folio de registro AFVP2022-016, de fecha 03 de junio de 2022, continuaba vigente, o en su caso si el particular presentó algún trámite de prórroga o solicitud de nuevo registro. En respuesta, la Dirección General en comento informó que el Folio AFVP2022-016 estuvo vigente hasta el **20 de diciembre de 2022**; asimismo, remitió copia simple del siguiente documento: -----

- Oficio SEDUVI/DGPU/5106/2022, de fecha 30 de noviembre de 2022, referente a la Solicitud de prórroga **No Procedente** para el Registro al Acuerdo de Facilidades Administrativas para la Realización de Proyectos de Construcción en Vías Primarias y de Acceso Controlado en la Ciudad de México, folio AFVP2022-016, debido a que el particular **omitió presentar el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo**, que acredite la totalidad de la superficie de construcción que se pretende construir, aunado a que **tampoco presentó el dictamen, visto bueno u opinión técnica para obra nueva**. -----

Posteriormente, en fecha 18 de febrero de 2024, se recibió en esta Procuraduría copia de conocimiento del oficio SEDUVI/DGPU/1243/2023, mediante el cual la Dirección General de Política Urbanística de la SEDUVI, informó que “(...) Mediante oficio **SEDUVI/DGPU/5106/2022** de fecha **30 de noviembre de 2022** se estableció lo siguiente: ‘(...) las obras y/o actividades del proyecto deberán regularizarse a más tardar el **31 de diciembre de 2022**, y dar aviso a esta Secretaría, de lo contrario **se constituye la cancelación** (...)’. Por lo expuesto y derivado del incumplimiento de lo antes mencionado, **se procede la cancelación del registro AFVP2022-016**, el cual se declara concluido por parte de esta Secretaría (...)”. -----

En conclusión, se advierte que los predios ubicados en calle Benjamín Franklin números 46 y 48, colonia Escandón, Alcaldía Miguel Hidalgo, no cuenta con folio de registro vigente al “Acuerdo de Facilidades Administrativas para la Realización de Proyectos en Vías Primarias y de Acceso Controlado en la Ciudad de México”, toda vez que la SEDUVI canceló el registro AFVP2022-016, por incumplir con el plazo establecido para la regularización del proyecto “Benjamín Franklin 46”. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-2001-SOT-486

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

De las constancias que obran en el expediente, la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la SEDUVI, aportó como soporte documental el oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/3274/2022, de fecha 04 de noviembre de 2022, mediante el cual emitió **Dictamen Técnico No Favorable** en materia de conservación patrimonial para demolición parcial, conservación, adecuación e incorporación de obra nueva; sin embargo, dicho documento refiere lo siguiente: -----

“(...) Con oficio **SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2784/2021**, de fecha 28 de septiembre de 2022, se emitió **Opinión Técnica FAVORABLE** en materia estrictamente de conservación patrimonial para 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’ publicado el 13 de mayo de 2016 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, para el desarrollo de un proyecto que pretende obtener 3,387.36 m de potencial constructivo adicional para uso habitacional, para el proyecto en la calle Av. Benjamín Franklin números 46 y 48, Colonia Escandón I Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, derivado de la solicitud de adhesión al Sistema de Actuación por Cooperación Tacubaya. Dicho proyecto consiste en la conservación, reestructuración, rehabilitación de la fachada y los espacios interiores del inmueble existente con valor artístico (...) integrando la construcción de un edificio de obra nueva, de 16 niveles (P.B. + 15N), en un predio con 836.21 m², producto de la fusión de dos predios, el edificio contara con cuatro niveles de estacionamiento bajo el nivel de banqueta y un nivel de estacionamiento sobre el nivel de banqueta, para 60 cajones de estacionamiento y 15 niveles de vivienda, con remetimiento a partir del nivel 9 de 3.95 m, contando con 16 niveles (P.B. + 15 N) totales sobre el nivel de banqueta, para 60 viviendas, con una altura de 45.60 m, con una superficie de desplante de 669.91 m² (80.11%) y una superficie de área libre de 166.30 m² (19.89%) una superficie total de construcción de 9,455.31 m², de los cuales 2,323.25 m² se encuentran bajo nivel de banqueta y 7,132.06 m² sobre nivel de banqueta. (...)”.

Al respecto, corresponde a la Coordinación de Sistemas de Actuación por Cooperación de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar en su oportunidad si el proyecto pretendido en los predios investigados cumple con los Lineamientos para la Constitución del Sistema



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-2001-SOT-486

de Actuación por Cooperación de la Zona de Tacubaya (SAC Tacubaya) y si cuenta con el Convenio de Concertación respectivo. -----

Ahora bien, recapitulando en la materia de **conservación patrimonial**, derivado del reporte fotográfico enviado por la Dirección de Gestión Urbanística de la SEDUVI, relativo al informe del inicio de obras, en fecha 14 de diciembre de 2022 personal adscrito a esta unidad administrativa realizó otro reconocimiento de hechos en los inmuebles objeto de investigación, levantando la respectiva acta circunstanciada, en la que se hizo constar que al interior del inmueble marcado con el número 48 no se observaron intervenciones constructivas ni trabajadores de la obra. Asimismo, al interior del inmueble marcado con el número 46, se observó que el muro colindante (lado este) se encontraba parcialmente sin acabados; sin embargo, durante la diligencia no se constataron trabajadores ni actividades constructivas, aunado a que no se constataron intervenciones constructivas en ambas fachadas. -----

Por lo anterior, se giró nuevamente oficio a la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la SEDUVI, a efecto de que informara si recientemente emitió Dictamen Técnico para realizar trabajos constructivos. En respuesta, la Dirección en comento informó que cuenta con: -----

- Oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/3274/2022, de fecha 04 de noviembre de 2022, mediante el cual emitió Dictamen Técnico **No Favorable** en materia de conservación patrimonial, para el proyecto de intervención para demolición parcial, conservación, adecuación e incorporación de obra nueva, toda vez que no se presentó Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo conforme a lo emitido mediante oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2784/2021; aunado a que la “demolición temporal” ubicada entre los ejes (14-18 y A-B) y (14-18 y L-M) debía verse reflejada en el Visto Bueno del INBAL. -----

Asimismo, se solicitó al INBAL informar si para los predios objeto de investigación emitió autorización, y/o visto bueno reciente para realizar trabajos constructivos. En respuesta, la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble de ese Instituto, informó que emitió: -----

- Oficio número 1293-C0999, con fecha 26 de agosto de 2022, en el que se determinó que “(...) es **viable** considerar el proyecto de intervención presentado que implica: **la conservación**, -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-2001-SOT-486

reestructuración, rehabilitación y adecuación de los espacios interiores del inmueble con valor artístico entre los ejes (A-M y 12-18), (...) sin realizar excavación o ampliación en el área por conservar, incluyendo la conservación y restauración de la fachada principal, con la posibilidad de integrar obra nueva en la parte restante del predio.

Sin embargo, para estar en posibilidad de emitir el visto bueno correspondiente, deberá presentar copia simple de oficio que contenga el dictamen favorable, acompañado de los planos originales y una copia debidamente sellados, emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, (...)”.

Posteriormente, derivado de un reconocimiento de hechos realizado en fecha 25 de marzo de 2024, personal adscrito a esta unidad administrativa constató que los inmuebles objeto de investigación se mantienen sin actividades constructivas.

De lo antes expuesto, se concluye que a los predios ubicados en calle Benjamín Franklin números 46 y 48, colonia Escandón, Alcaldía Miguel Hidalgo, les corresponden la zonificación **HM/10/30/A** (Habitacional Mixto, 10 niveles máximo de altura, 30% mínimo de área libre, densidad Alta: una vivienda cada 33 m² de la totalidad del terreno). Asimismo, se encuentran dentro de **Área de Conservación Patrimonial**, están considerados como inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano de **valor urbano arquitectónico** por la SEDUVI y de **valor artístico** INBAL; y únicamente cuentan con Opinión Técnica Favorable para la fusión de los predios por parte de la SEDUVI.

Asimismo, no cuentan con dictamen técnico en materia de conservación patrimonial por parte de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Especio Público de la SEDUVI, ni con Visto Bueno del INBAL para llevar a cabo trabajos de demolición y obra nueva; aunado a que el INBAL tampoco ha emitido pronunciamiento respecto a la fusión de predios.

Adicionalmente, los predios de mérito no cuentan con folio de registro vigente al “Acuerdo de Facilidades Administrativas para la Realización de Proyectos en Vías Primarias y de Acceso Controlado en la Ciudad de México”, toda vez que la SEDUVI canceló el registro AFVP2022-016, por incumplir con el plazo establecido para la regularización del proyecto denominado “Benjamín Franklin 46”, por lo que actualmente no puede hacer uso de los beneficios del mismo; sin embargo, el predio cuenta con



Expediente: PAOT-2022-2001-SOT-486

opinión técnica favorable en materia de conservación patrimonial por parte de la SEDUVI, para 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”. Cabe mencionar que a la fecha de emisión de la presente, no se realizan trabajos de demolición ni de obra nueva. -----

Corresponde a la Coordinación de Sistemas de Actuación por Cooperación de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar en su oportunidad si el proyecto pretendido en los predios investigados cumple con los Lineamientos para la Constitución del SAC Tacubaya y, de ser el caso, si cuenta con el Convenio de Concertación respectivo. -----

2. En materia de construcción (fusión de predios, 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. -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados en fechas 03 de mayo y 05 de julio de 2022 por personal adscrito a esta unidad administrativa, se hizo constar mediante actas circunstanciadas que en los predios objeto de denuncia, se observaron dos inmuebles preexistentes de dos niveles cada uno, constatando una lona con información respecto de la fusión de predios en la fachada del inmueble identificado con el número 46; sin embargo, no se constataron trabajos constructivos de obra nueva ni demolición. -----

Al respecto, como se refirió en el apartado anterior, una persona que se ostentó como apoderada legal de “GRUPO CORPORATIVO CARCAMS, S.A. DE C.V.”, realizó diversas manifestaciones mediante escrito, respecto a que no se estaban ejecutando trabajos de demolición ni de obra nueva; asimismo, aportó diversas documentales en copia simple, entre las que se encuentra la siguiente: -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-2001-SOT-486

- Constancia de Publicitación Vecinal para Licencia de Fusión de Predios 016/2022, folio 004-2022, de fecha 15 de marzo de 2022. -----

Por otro lado, se solicitó a la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo, informar si para los predios objeto de denuncia cuenta con antecedente de Constancia de Publicitación Vecinal, Licencia de Fusión de Predios, Licencia de Construcción Especial y Registro de Manifestación de Construcción. En respuesta, la Subdirección de Licencias adscrita a la Dirección Ejecutiva en comento, informó que cuenta con: -----

- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 273/2021, de fecha 04 de agosto de 2021, para el predio ubicado en Av. Benjamín Franklin número 48, con un frente de 8.50 m. -----
- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 274/2021, de fecha 04 de agosto de 2021, para el predio ubicado en Av. Benjamín Franklin número 46, con un frente de 8.50 m. -----
- Constancia de Publicitación Vecinal para Licencia de Fusión de Predios 016/2022, folio 004-2022, de fecha 15 de marzo de 2022, para los predios ubicados en Av. Benjamín Franklin números 46 y 48. -----
- Acuerdo de Entrega de Constancia de Publicitación Vecinal AMH/DGGAJ/DERA/0781/2022, de fecha 15 de marzo de 2022. -----
- Licencia de Fusión de predios número AMH/DGGAJ/DERA/SL/AR/FUS010/2022, de fecha 13 de julio de 2022, para los predios ubicados en Avenida Benjamín Franklin números 46 y 48, colonia Escandón I Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, con una superficie de 836.21 m². -----
- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 556/2022, de fecha 08 de agosto de 2022, para el predio ubicado en Av. Benjamín Franklin número 46, con un frente de 17 m. -----

Posteriormente, derivado de un reconocimiento de hechos realizado en fecha 25 de marzo de 2024, personal adscrito a esta unidad administrativa constató que los inmuebles objeto de investigación se mantienen sin actividades constructivas, tampoco se observaron letreros con información de algún proyecto de obra. -----

En conclusión, los inmuebles ubicados en Av. Benjamín Franklin números 46 y 48, colonia Escandón, Alcaldía Miguel Hidalgo, cuentan con Constancia de Publicitación Vecinal para Licencia de Fusión de -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-2001-SOT-486

Predios 016/2022, folio 004-2022, de fecha 15 de marzo de 2022, Licencia de Fusión de predios número AMH/DGGAJ/DERA/SL/AR/FUS010/2022, de fecha 13 de julio de 2022, así como Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 556/2022, de fecha 08 de agosto de 2022. Cabe mencionar que a la fecha de emisión de la presente, no se realizan trabajos de demolición ni de obra nueva, por lo que previo a la ejecución de trabajos constructivos, el particular deberá tramitar los permisos y autorizaciones correspondientes, en cumplimiento a lo establecido en el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

3. En materia de factibilidad de servicios.

El artículo 62 de la Ley del Derecho al Acceso, Disposición y Saneamiento del Agua de la Ciudad de México, dispone que el Sistema de Aguas, considerando la disponibilidad de agua, la infraestructura hidráulica existente en la zona y el número de unidades de vivienda a desarrollar, determinará la **factibilidad de servicios a nuevos conjuntos habitacionales**, comerciales, mixtos o de otro uso. -----

Al respecto, de las constancias que obran en el expediente, se solicitó a la Dirección General de Servicios a Usuarios del Sistema de Aguas de la Ciudad de México (SACMEX), informar si para los predios investigados cuenta con Dictamen de Factibilidad de Servicios. En respuesta, la Dirección de Verificación de Conexiones en Alcandías del SACMEX, informó que realizada una búsqueda en sus archivos, no localizó antecedente alguno sobre el trámite de Factibilidad de Servicios. -----

Cabe señalar que el estudio de los hechos denunciados y la valoración de las pruebas que existen en el expediente en el que se actúa, se realiza de conformidad con los artículos 21 segundo párrafo y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 85 fracción X y 89 del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, de aplicación supletoria. -----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. A los predios ubicados en Av. Benjamín Franklin números 46 y 48, 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



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-2001-SOT-486

Miguel Hidalgo, les corresponde la zonificación **HM/10/30/A** (Habitacional Mixto, 10 niveles máximo de altura, 30% mínimo de área libre, densidad Alta: una vivienda cada 33 m² de la totalidad del terreno). -----

Asimismo, se encuentran dentro de **Área de Conservación Patrimonial**, siendo aplicable la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, por lo que cualquier intervención requiere contar con Dictamen Técnico de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la SEDUVI; y están considerados como **inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano de valor urbano arquitectónico** por la SEDUVI y **de valor artístico** por el INBAL, por lo que también requieren contar con Visto Bueno por parte de ese Instituto. -----

2. Durante los primeros reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observaron dos inmuebles preexistentes con fachada de dos niveles altura, sin constatar trabajos de demolición ni obra nueva. No obstante, en uno de los reconocimientos de hechos se constató una lona en la fachada, con información de un Aviso de Inscripción al “Acuerdo de Facilidades Administrativas para la Realización de Proyectos en Vías Primarias y de Acceso Controlado en la Ciudad de México”, con folio AFVP2022-016, S-34/SEDUVI/366/2022. -----
3. En materia de conservación patrimonial, cuentan con Opinión Técnica Favorable número SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2060/2021, para la fusión de los predios, por parte de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la SEDUVI; no obstante, no cuentan con dictamen técnico por parte de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la SEDUVI, ni con visto bueno del INBAL para los trabajos de demolición ni obra nueva, aunado a que el INBAL tampoco emitió visto bueno para la fusión de predios. -----
4. Respecto del “**Acuerdo de Facilidades Administrativas para la Realización de Proyectos en Vías Primarias y de Acceso Controlado en la Ciudad de México**”, los predios objeto de investigación no cuentan con folio de registro vigente, toda vez que la SEDUVI canceló el registro **AFVP2022-016**, por incumplir con el plazo establecido para la regularización del proyecto “Benjamín Franklin 46”. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-2001-SOT-486

5. 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**”, los inmuebles objeto de investigación cuentan con opinión técnica favorable número SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2784/2023, para el desarrollo de un proyecto de 16 niveles para 60 viviendas, con una superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 7,132.06 m². -----
6. Corresponde a la Coordinación de Sistemas de Actuación por Cooperación de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar en su oportunidad si el proyecto pretendido en los predios investigados cumple con los Lineamientos para la Constitución del SAC Tacubaya y, de ser el caso, si cuenta con el Convenio de Concertación respectivo. -----
7. En materia de construcción, los predios investigados cuentan con Constancia de Publicitación Vecinal para Licencia de Fusión de Predios 016/2022, Licencia de Fusión de predios número AMH/DGGAJ/DERA/SL/AR/FUS010/2022, así como Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 556/2022. -----
8. Los predios objeto de investigación no cuentan con Dictamen de Factibilidad de Servicios por parte del Sistema de Aguas de la Ciudad de México. -----
9. Durante el reconocimiento de hechos más reciente, se constató que los predios se mantienen sin actividades constructivas; por lo que previo a la ejecución de trabajos constructivos en el predio de mérito, se deberá contar con los permisos y autorizaciones correspondientes, en cumplimiento a lo establecido en la Ley del Derecho al Acceso, Disposición y Saneamiento del Agua y el Reglamento de Construcciones, ambos para la Ciudad de México. -----

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: -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-2001-SOT-486

R E S U E L V E

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

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como a la Coordinación de Sistemas de Actuación por Cooperación de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y al Instituto de Verificación Administrativa, ambos de la Ciudad de México, para los efectos precisados en el apartado que antecede.

TERCERO.- Remítase el expediente en el que se actúa a la Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos para su archivo y resguardo.

Así lo proveyó y firma la Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

JANC/ACH/MAZA