



Expediente: PAOT-2022-4901-SOT-1279  
y acumulado PAOT-2023-3492-SOT-994

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

31 JUL 2023

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 Bis 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, 30 Bis 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4, 51 fracción I y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2022-4901-SOT-1279 y acumulado PAOT-2023-3492-SOT-994, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

### ANTECEDENTES

Con fecha 29 de agosto 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 la confidencialidad de sus datos personales, denunció ante esta Institución presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación y fusión de predios) y construcción (obra nueva) por las actividades que se llevan a cabo en el predio ubicado en Avenida Miguel Ángel de Quevedo número 64, Colonia Ex Hacienda de Guadalupe Chimalistac, Alcaldía Álvaro Obregón; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fechas 09 de septiembre de 2022.

Con fecha 12 de junio de 2023, 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 la confidencialidad de sus datos personales, denunció ante esta Institución presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva) por las actividades que se llevan a cabo en el predio ubicado en Avenida Miguel Ángel de Quevedo número 64, Colonia Ex Hacienda de Guadalupe Chimalistac, Alcaldía Álvaro Obregón; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 23 de junio de 2023.

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron visitas de reconocimiento de hechos, solicitudes de información, verificación e inspección a las autoridades competentes y se informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 15 Bis 4 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

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano (zonificación y fusión de predios) y construcción (obra nueva) como es la Ley de Desarrollo Urbano y el Reglamento de Construcciones, ambos para la Ciudad de México; así como, el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Chimalistac y Hacienda de Guadalupe Chimalistac" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón.

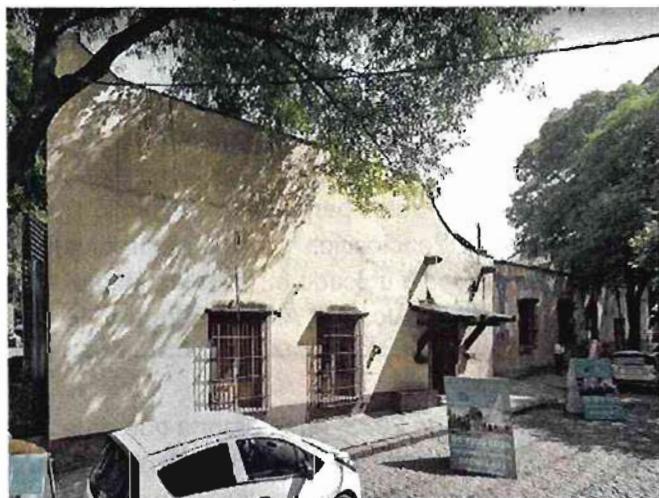
En este sentido, de los hechos denunciados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente:



Expediente: PAOT-2022-4901-SOT-1279  
y acumulado PAOT-2023-3492-SOT-994

### 1.- En materia de desarrollo urbano (zonificación y fusión de predios)

Durante las visitas de reconocimiento de hechos realizadas por personal adscrito a esta Subprocuraduría, de septiembre a noviembre de 2022, se constató un predio delimitado por tapiales, con el denominativo "Proyecto Ximal", el cual es resultado de la fusión de los predios ubicados en Calle Arenal números 9, 11 y 13, y Miguel Ángel de Quevedo número 64, observando en este último el acceso principal; asimismo en dichos tapiales se observa una lona con cedula de publicitación vecinal con datos de la obra y folios de licencias y/o autorizaciones. Adicionalmente se observaron sellos de suspensión de actividades impuestos por la Alcaldía Álvaro Obregón con número de expediente AAO/DGG/DVA-JCA/OVO/065/2022, sin observar actividades de construcción ni trabajadores.



Fuente PAOT: reconocimiento de hechos de fecha 08  
de septiembre de 2022.



Fuente PAOT: reconocimiento de hechos de fecha 03  
de noviembre de 2022.



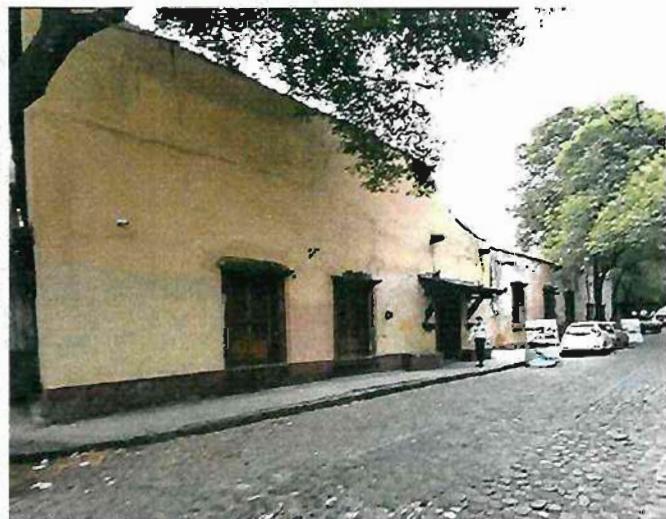
GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
DE LA CIUDAD DE MÉXICO

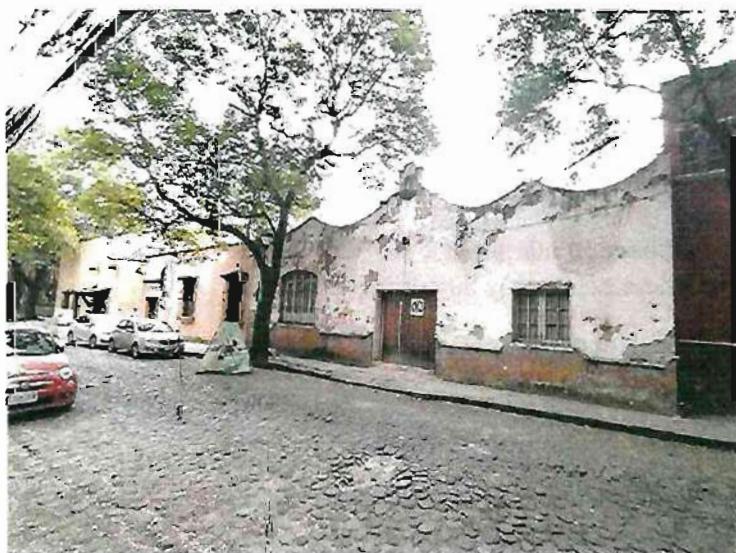
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-4901-SOT-1279  
y acumulado PAOT-2023-3492-SOT-994

Posteriormente, de las visitas de reconocimiento de hechos realizadas entre mayo y junio de 2023, se constató el predio delimitado por tapiales metálicos, con una lona con datos de la obra "Licencia de Construcción Especial para demolición parcial"; y al interior se observaron trabajadores, una excavación profunda y maquinaria pesada, así como la demolición parcial de la parte posterior del inmueble correspondiente a Arenal número 13, con vista a Avenida Miguel Ángel de Quevedo (costado oriente).



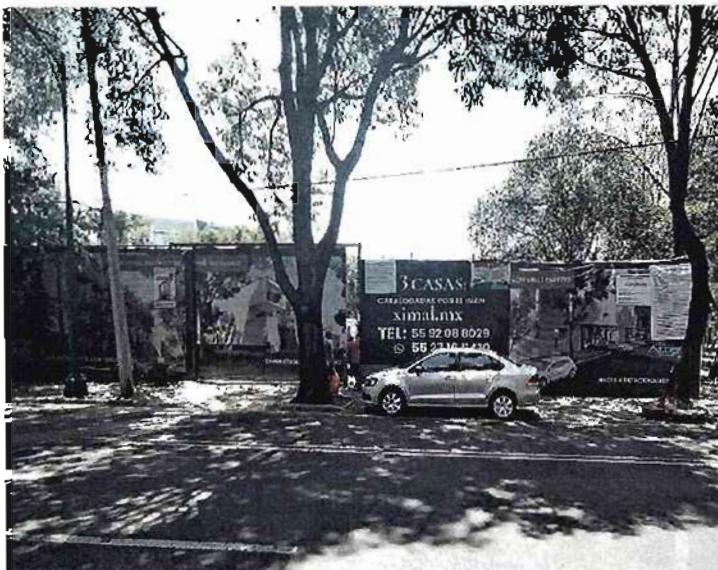
Fuente PAOT: reconocimiento de hechos de fecha 18  
de mayo de 2023.



Fuente PAOT: reconocimiento de hechos de fecha 18  
de mayo de 2023.



Expediente: PAOT-2022-4901-SOT-1279  
y acumulado PAOT-2023-3492-SOT-994



Fuente PAOT: reconocimiento de hechos de fecha 12 de junio de 2022.

En este sentido, de la visita de reconocimiento de hechos realizada por personal adscrito a esta Entidad y de la consulta a la página web <https://ximal.mx/>, se tiene conocimiento que el proyecto a ejecutar es resultado de la fusión de los predios ubicados en Avenida Miguel Ángel de Quevedo número 64, Calle Arenal números 9, 11 y 13, todos en la Colonia Ex Hacienda de Guadalupe Chimalistac, Alcaldía Álvaro Obregón.

Al respecto, de la consulta al Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Chimalistac y Hacienda de Guadalupe Chimalistac" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón y al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (<http://ciudadmx.cdmx.gob.mx:8080/seduv/>) se tiene que a los predios objeto de investigación, les corresponden las siguientes zonificaciones:

- Avenida Miguel Angel de Quevedo número 64: HUPOC/9/50 (Habitacional Unifamiliar y/o Plurifamiliar, Oficinas y Comercio, 9 metros de altura y 50% mínimo de área libre).
- Arenal número 9: HU/7.5/50 (Habitacional Unifamiliar, 7.5 metros de altura y 50% mínimo de área libre).
- Arenal número 11: HU/7.5/50 (Habitacional Unifamiliar, 7.5 metros de altura y 50% mínimo de área libre).
- Arenal número 13: HU/7.5/50 (Habitacional Unifamiliar, 7.5 metros de altura y 50% mínimo de área libre) y HUPOC/9/50 (Habitacional Unifamiliar y/o Plurifamiliar, Oficinas y Comercio, 9 metros de altura y 50% mínimo de área libre).

Asimismo, el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Chimalistac y Hacienda de Guadalupe Chimalistac" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, establece lo siguiente:



Expediente: PAOT-2022-4901-SOT-1279  
y acumulado PAOT-2023-3492-SOT-994

#### **"(...) NORMAS COMPLEMENTARIAS GENERALES**

(...)

-Los predios localizados en vialidades cuya zonificación permite un uso distinto al habitacional unifamiliar, deberán proporcionar su acceso exclusivamente por el frente que da a estas avenidas.

(...)

#### **EXCEPCIONES A LA NORMATIVIDAD VIGENTE**

(...)

En el perímetro de la ZEDEC (...) no serán aplicables las normas complementarias generales para el Distrito Federal que fueron autorizadas en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Delegacional 1987, o las de carácter general que se publiquen.

#### **NORMAS COMPLEMENTARIAS PARTICULARES**

##### **Vivienda Unifamiliar**

Se podrá construir una vivienda por cada predio oficialmente reconocido a la fecha, debiendo mantener una superficie libre del 50% la cual podrá ser utilizada para estacionamiento como área permeable, sin derribo de árboles, la altura máxima será de 7.50 m.

##### **Habitacional Plurifamiliar Horizontal**

De los predios de más de 1000 m<sup>2</sup> podrán construir una vivienda por cada 500 m<sup>2</sup> sin considerar fracciones interiores dejando el 50% del área libre sin derribo de árboles, preferentemente como área verde (...) Si se utiliza pavimento, éste deberá permitir la filtración de agua al subsuelo, la altura máxima será de 7.50 m.

##### **Habitacional Plurifamiliar Vertical**

La vivienda Plurifamiliar vertical se podrá construir en (...) avenida Miguel Ángel de Quevedo (...) con una superficie mínima de 120 m<sup>2</sup> de construcción por vivienda. El número de vivienda será el que resulte de respetar, a partir del nivel de banqueta, la altura máxima señalada en cada caso, así como la superficie libre, que como mínimo deberá ser del 50% (...)

##### **Miguel Ángel de Quevedo entre Avenida Insurgentes y Avenida Universidad**

Los usos podrán ser habitacional unifamiliar y/o plurifamiliar oficinas y comercio.

Para construcciones nuevas deberán mantener una restricción de 3.50 m en colindancia con uso habitacional (...)

La altura máxima será de 9.00 m, en todos los casos y la superficie mínima por local comercial será de 50.00 m<sup>2</sup> (...)

##### **Inmuebles con valor histórico**

Las construcciones declaradas como monumentos históricos y artísticos ubicadas dentro del perímetro del presente Acuerdo, observarán la normatividad del Instituto Nacional de Antropología e Historia y del Instituto Nacional de Bellas Artes (...)

##### **Fusión de predios**

(...) Para los predios comprendidos dentro de la ZEDEC colonias "Chimalistac y Hacienda de Guadalupe Chimalistac", cuando la fusión involucre terrenos con diferentes usos de suelo permitidos, se mantendrá el uso para cada una de las partes originalmente motivo de fusión (...) así mismo, cuando la fusión involucre terrenos con diferentes alturas de construcción permitidas, se aplicará la correspondiente a cada uno de los predios fusionados (...)"

El subrayado es nuestro



**Expediente: PAOT-2022-4901-SOT-1279  
y acumulado PAOT-2023-3492-SOT-994**

En razón de lo anterior, de acuerdo a la zonificación aplicable para cada uno de los predios se tiene lo siguiente:

Predio	Zonificación	Superficie del Predio (SIG-SEDUVI)	Altura (metros)	Área Libre (50%)	Área de desplante (50%)	Superficie máxima de construcción
Miguel Ángel de Quevedo número 64	HUPOC/9/50	267 m <sup>2</sup>	7.5 (2 niveles*)	133.5 m <sup>2</sup>	133.5 m <sup>2</sup>	267 m <sup>2</sup>
			9 (3 niveles*)			400.5 m <sup>2</sup>
Arenal número 9	HU/7.5/50	561 m <sup>2</sup>	7.5 (2 niveles*)	280.5 m <sup>2</sup>	280.5 m <sup>2</sup>	561 m <sup>2</sup>
Arenal número 11	HU/7.5/50	256 m <sup>2</sup>	7.5 (2 niveles*)	128 m <sup>2</sup>	128 m <sup>2</sup>	256 m <sup>2</sup>
Arenal número 13	HU/7.5/50 y/o HUPOC/9/50	1000 m <sup>2</sup>	7.5 (2 niveles*)	500 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>	1000 m <sup>2</sup>
			9 (3 niveles*)			1,500 m <sup>2</sup>
Total		2,084 m <sup>2</sup>	7.5 y 9	1,042 m <sup>2</sup>	1,042 m <sup>2</sup>	
<b>Nota:</b>						
*Se consideró una altura mínima de entresolo de 2.30 m para uso habitacional, de acuerdo establecido en la NORMA TÉCNICA COMPLEMENTARIA PARA EL PROYECTO ARQUITECTÓNICO						

Por otra parte, en atención al oficio PAOT-05-300/300-9169-2022 emitido por esta Entidad, una persona que se ostentó como apoderada legal de la propietaria del predio, remitió copia simple, entre otros, de los siguientes documentos:

- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 3003-151AGJU22, de fecha 13 de mayo de 2022, en el cual, se asentó que el predio de mérito tiene una **superficie total de 2,074.80 m<sup>2</sup>** y le aplica doble zonificación: HU/7.5/50 (Habitacional-Unifamiliar, 7.5 m de altura máxima y 50% mínimo de área libre) y HUPOC/9/50 (Habitacional Unifamiliar y/o Plurifamiliar, Oficinas y Comercio, 9 m de altura máxima y 50% mínimo de área libre), por lo que a fin de conocer la superficie del predio que corresponde a cada una de las zonificaciones, deberá solicitar ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, el dictamen de determinación de límites de zonificación de los programas de desarrollo urbano.



Expediente: PAOT-2022-4901-SOT-1279  
y acumulado PAOT-2023-3492-SOT-994

- Dictamen de Determinación de Límites de Zonificación de los Programas de Desarrollo Urbano, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, de fecha 02 de julio de 2018 en la página 1 y 04 de junio de 2018, de las páginas 2 a 4, con número de oficio SEDUVI/CGDAU/DGDU/0886/2018, folio 77788-311MAMA17, en el que se determinó que la superficie total del predio es de 2,074.80 m<sup>2</sup>, de los cuales 928.05 m<sup>2</sup> corresponden a la zonificación HU/7.50/50 (Habitacional Unifamiliar, 7.5 m de altura máxima y 50% mínimo de área libre) y 1,146.75 m<sup>2</sup> de zonificación HUPOC/9/50 (Habitacional Unifamiliar y/o Plurifamiliar, Oficinas y Comercio, 9 m de altura máxima y 50% mínimo de área libre).
- Dictamen Técnico favorable para proyecto de conservación, restauración, adecuación, rehabilitación, demolición parcial y obra nueva en Áreas de Conservación Patrimonial, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, folio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2411/2022, de fecha 11 de julio de 2022, para la demolición parcial de una superficie de 1,648.80 m<sup>2</sup> en tres niveles (PB + 2 niveles), entre los ejes (1-17) y (A-N), conservando un área de 334.53 m<sup>2</sup> entre los ejes (16 y 19) y (A1-J1) y el proyecto de obra nueva de un edificio para 20 viviendas en 4 niveles (3 sótanos + PB + 3 niveles) con alturas diferenciadas de 9.0 y 4.10 metros al piso terminado de la azotea, con una superficie de construcción sobre nivel de banqueta 3,718.39 m<sup>2</sup> y una superficie de construcción bajo nivel de banqueta de 2,696.06 m<sup>2</sup> que alberga 74 cajones de estacionamiento, proporcionando 1,046.34 m<sup>2</sup> de área libre (50.5%).
- Autorización para llevar a cabo trabajos de intervención en el predio de mérito, emitida por la Coordinación Nacional de Monumentos Históricos del Instituto Nacional de Antropología e Historia, oficio número 401.3S.1-2018/4759, de fecha 29 de octubre de 2018 con vigencia de un año a partir del día siguiente de su expedición.
- Autorización No. 479/21, de fecha 24 de noviembre de 2022 con vigencia al 24 de noviembre de 2022, relacionada con la prórroga de la autorización número 401.3S.1-2020/746 de fecha 3 de marzo de 2020, emitida por la Dirección de Autorizaciones e Inspecciones del Instituto Nacional de Antropología e Historia, para llevar a cabo trabajos de intervención en los inmuebles de Calle Arenal número 9, 11 y 13, y Av. Miguel Ángel de Quevedo número 64 y 68.

Aunado a lo anterior, a petición de esta Entidad, mediante oficio SEDUVI/DGOU/DIGDU/1759/2022, la Dirección General del Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, remitió copia del Dictamen de Determinación de Límites de Zonificación de los Programas de Desarrollo Urbano, de fecha 02 de julio de 2018, con número de oficio SEDUVI/CGDAU/DGDU/0886/2018, folio 77788-311MAMA17 en el que se determinó que la superficie total del predio es de 2,074.80 m<sup>2</sup>, de los cuales 1,146.75 m<sup>2</sup> corresponden a la zonificación HU/7.50/50 (Habitacional Unifamiliar, 7.5 m de altura máxima y 50% mínimo de área libre) y 928.05 m<sup>2</sup> de zonificación HUPOC/9/50 (Habitacional Unifamiliar y/o Plurifamiliar, Oficinas y Comercio, 9 m de altura máxima y 50% mínimo de área libre), superficies que no podrán ser alteradas ni modificadas.

En este sentido, de la consulta realizada por personal adscrito a esta Subprocuraduría al Sistema de Información Geográfica (SIG-SEDUVI), se identificaron 2 Certificados Únicos de Zonificación de Usos del Suelo, de fechas 02 de septiembre de 2019 y 18 de febrero de 2021, el denunciado presenta uno de 2022, respectivamente; sin que en alguno de ellos se haya asentado la zonificación aplicable para cada una de las porciones del predio de acuerdo a lo establecido en el Dictamen de Determinación de Límites de Zonificación de los Programas de Desarrollo Urbano, de fecha 02 de julio de 2018, con número de oficio SEDUVI/CGDAU/DGDU/0886/2018, folio 77788-311MAMA17.



**Expediente: PAOT-2022-4901-SOT-1279  
y acumulado PAOT-2023-3492-SOT-994**

Lo anterior se traduce en lo siguiente:

	Zonificación	Superficie	Uso del Suelo	Densidad de Vivienda	Altura (metros)	Área Libre (m <sup>2</sup> )	Área de desplante (m <sup>2</sup> )
Miguel Ángel de Quevedo número 64	HU/7.5/50	1,146.75 m <sup>2</sup>	Habitacional Unifamiliar	Determinada por la Norma Complementaria Particular de "Vivienda Unifamiliar"	7.5	573.37 (50%)	573.37 (50%) idem
	HUPOC/9/50	928.05 m <sup>2</sup>	Habitacional Unifamiliar y/o Plurifamiliar, Oficinas y Comercio	Determinada por la Norma Complementaria Particular de "Vivienda Unifamiliar, Plurifamiliar "Horizontal o "Vertical	9	464.02 (50%)	464.02 (50%)
Total		2,074.80 m <sup>2</sup>			7.5 y 9	1,037.40	1,037.40

**Notas:**

- + Norma Complementaria Particular de vivienda unifamiliar: 1 vivienda por cada predio oficialmente reconocido.
- \*Norma Complementaria Particular de Habitacional Plurifamiliar Horizontal: en predios de más de 1,000 m<sup>2</sup> se podrá construir 1 vivienda por cada 500 m<sup>2</sup> sin considerar fracciones interiores
- \*\*Norma Complementaria Particular de Habitacional Plurifamiliar Vertical: superficie mínima de 120 m<sup>2</sup> de construcción por vivienda, el número de viviendas será el que resulte de respetar a partir del nivel de banqueta, la altura máxima permitida (9m).

Al respecto, es de señalar que el artículo 36 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano vigente para la Ciudad de México, señala lo siguiente:

"(...) Cuando no puedan determinarse los límites de la zona o cuando el predio se ubique en dos o más zonificaciones en los Programas, a solicitud del interesado, la Secretaría, a través de la Dirección General de Desarrollo Urbano emitirá un Dictamen de Delimitación de Zonas que se turnará al Registro de los Planes y Programas para su inscripción y la expedición del certificado correspondiente. Los interesados deberán presentar a la Secretaría la documentación derivada de los requisitos establecidos en la normatividad aplicable (...)".

Adicionalmente, el artículo 158 fracción I del Reglamento en mención prevé que el "(...) Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo. Es el documento público impreso en hoja de papel seguridad en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación de desarrollo urbano (...)".

En este sentido, si bien es cierto que, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México emitió Dictamen de Determinación de Límites de Zonificación de los Programas de Desarrollo Urbano, también lo es que, el interesado debió solicitar la expedición del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, donde se hiciera constar lo determinado en dicho Dictamen, de conformidad con el artículo 36 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano vigente para la Ciudad de México; sin embargo, de las documentales que obran en el expediente al rubro citado y de lo consultado en el Sistema de Información Geográfica (SIG-SEDUVI) no se cuenta con antecedentes de la emisión de Certificado en el cual se haya asentado el Dictamen de Determinación de Límites de Zonificación de los Programas de Desarrollo



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-4901-SOT-1279  
y acumulado PAOT-2023-3492-SOT-994

Urbano, de fecha 02 de julio de 2018, con número de oficio SEDUVI/CGDAU/DGDU/0886/2018, folio 77788-311MAMA17.

Ahora bien, es importante señalar que; existen discrepancias en el Dictamen de Determinación de Límites de Zonificación de los Programas de Desarrollo Urbano, con número de oficio SEDUVI/CGDAU/DGDU/0886/2018 y folio 77788-311MAMA17, remitido por quien se ostentó como persona apoderada legal de la propietaria del predio y por la Dirección General del Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México; toda vez que, las fechas asentadas y superficies correspondientes a cada una de las zonificaciones, son distintas, no obstante que se trata del mismo número de oficio y folio, como se muestra en las siguientes imágenes:

CDMX  
ESTADO DE MÉXICO

Ciudad de México, a 4 de junio de 2018  
Oficio: SEDUVI/CGDAU/DGDU/0886/2018

V. Que consta de análisis y conteo del carácter territorial presentado con el «Plano USO DEL SUELDO E» y del Programa de Desarrollo Urbano (Plano y programa de Desarrollo Urbano) publicado en Diario Oficial de la Federación el 2 de noviembre de 1987, establece en el Programa de Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón en la Dirección General del Desarrollo Urbano, a día 10 de mayo de 2011, se constata que al predio de referencia, le corresponden las siguientes zonificaciones: HU7,550 (Habitacional Unifamiliar), 7,5 m de altura máxima y 50% mínimo de área libre, y HUPOC/50 (Habitacional Unifamiliar Plusfamiliar, Oficinas y Comercio) 9 m de altura máxima y 50% mínimo de área libre).

Con base en las anteriores consideraciones, se emite el siguiente:

DICTAMEN

PRIMERO.- Esta Dirección General de Desarrollo Urbano, emite Dictamen de Determinación de Límites de Zonificación de los Programas de Desarrollo Urbano y el plano correspondiente, el cual forma parte inseparable del presente Dictamen, para el terreno ubicado en la Avenida Miguel Ángel de Quevedo No. 64, Colonia Ex-Hacienda de Chimalistac, Delegación Álvaro Obregón, de acuerdo con lo señalado en el considerando IV, determinando que a la superficie total del predio que es de 2,074,80 m<sup>2</sup>, le corresponden las siguientes zonificaciones:

a) 929,05 m<sup>2</sup> de zonificación HU7,550 (Habitacional Unifamiliar, 7,5 m de altura máxima y 50% mínimo de área libre); y

b) 1,145,74 m<sup>2</sup> de zonificación HUPOC/50 (Habitacional Unifamiliar y/o Plusfamiliar, Oficinas y Comercio, 9 m de altura máxima y 50% mínimo de área libre)

Dichas superficies, no podrán ser alteradas ni modificadas

SEGUNDO.- Se informa cumplió que la Normatividad y Regulaciones establecidas para cada zonificación en el Programa General de Desarrollo Urbano y Hacienda de Guadalupe Chimalistac y Programa de Desarrollo Urbano Federal de la Delegación Álvaro Obregón, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal los días 10 de mayo de 2011, así como con las demás disposiciones aplicables en la materia.

TERCERO.- El presente Dictamen no perjudica tanto los derechos ni propiedades y junto con el pliego de Determinación de Límites de Zonificación de los Programas de Desarrollo Urbano en que se oviere receptor del mismo, únicamente determina las superficies de las zonificaciones del predio de referencia, de acuerdo al Programa Plano de Desarrollo Urbano Chimalistac y Hacienda de Guadalupe Chimalistac del Programa Directivo de Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, por lo que el presente Dictamen se mantendrá vigente hasta 2025, des de posteriormente que se modifique el Programa antes mencionado.

CUATRO.- Una vez que la propietaria sea titulante del Pliego de Determinación, deberá dirigirse en la Oficina de Pachuca de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, ampliar hasta en 15 días hábiles, el Ejercicio de Derechos, correspondiente a la suscripción de otras mitad del presente Dictamen de Determinación de Límites de Zonificación de los Programas de Desarrollo Urbano, al más temprano término o dentro del Año, (conocer el valor comercial del terreno) y Programa de Áreas I para lo cual se detallan las respectivas del Dictamen de Determinación de Límites de Zonificación de

DICTAMEN

PRIMERO.- Esta Dirección General de Desarrollo Urbano, emite Dictamen de Determinación de Límites de Zonificación de los Programas de Desarrollo Urbano y el plano correspondiente, el cual forma parte inseparable del presente Dictamen, para el terreno ubicado en la Avenida Miguel Ángel de Quevedo No. 64, Colonia Ex-Hacienda de Chimalistac, Delegación Álvaro Obregón, de acuerdo con lo señalado en el considerando IV, determinando que a la superficie total del predio que es de 2,074,80 m<sup>2</sup>, le corresponden las siguientes zonificaciones:

a) 929,05 m<sup>2</sup> de zonificación HU7,550 (Habitacional Unifamiliar, 7,5 m de altura máxima y 50% mínimo de área libre); y

b) 1,145,74 m<sup>2</sup> de zonificación HUPOC/50 (Habitacional Unifamiliar y/o Plusfamiliar, Oficinas y Comercio, 9 m de altura máxima y 50% mínimo de área libre)

Dichas superficies, no podrán ser alteradas ni modificadas

Dictamen de Determinación de Límites de Zonificación de los Programas de Desarrollo Urbano, con número de oficio SEDUVI/CGDAU/DGDU/0886/2018, remitido por la persona apoderada legal.



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

CDMX  
Ciudad de México

Ciudad de México, a 2 de julio de 2018  
Oficio: SEDUVI/CGDAU/DGDU/0886/2018

M. Se señala que análisis y aviso del pliego licitatorio presentado, con el Pliego USOS DEL SUELO E - 1 del Programa Parcial de Desarrollo Urbano y Vivienda de Guadalupe Chimalistac, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 6 de octubre de 2013, ratificado en el Programa Descentralizado de Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, el día Quince Oficial del Día de la Federación el día 10 de mayo de 2013, se constató que al levantamiento de terreno que corresponden las zonificaciones HU7.50/0 (Habitacional Unifamiliar, 7.5 m de altura máxima y 50% mínimo de área libre) y HUPOC9/50 (Habitacional Unifamiliar y/o Plurifamiliar, Oficinas y Comercio, 9 m de altura máxima y 50% mínimo de área libre).

Con base en las anteriores consideraciones, así resulta el siguiente:

#### DICTAMEN

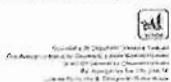
**PRIMERO.** Esta Dirección General de Desarrollo Urbano, otras Direcciones de Determinación de Límites de Zonificación de los Programas de Desarrollo Urbano y el pliego correspondiente, el cual forma parte inseparable del presente Dictamen, para el predio ubicado en la Avenida Miguel Ángel de Quevedo, número 64, Colonia Ex Hacienda de Guadalupe Chimalistac, Delegación Álvaro Obregón, de acuerdo con lo establecido en el considerando IV, determinando que a la superficie total del predio que es de 2,074.80 m<sup>2</sup>, le corresponden las siguientes zonificaciones:

- a) 1,146.75 m<sup>2</sup> de zonificación HU7.5/50 (Habitacional Unifamiliar, 7.5 m de altura máxima y 50% mínimo de área libre); y
- b) 928.05 m<sup>2</sup> de construcción HUPOC9/50 (Habitacional Unifamiliar y/o Plurifamiliar, Oficinas y Comercio, 9 m de altura máxima y 50% mínimo de área libre).

Dichas superficies, no podrán ser alteradas ni modificadas.

**SEGUNDO.** Se celebra paralelo con la Necessidad y Necesidades establecidas para cada construcción, en el Pliego Parcial de Desarrollo Urbano Chimalistac y Vivienda de Guadalupe Chimalistac del Programa Descentralizado de Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, publicado en la Gaceta Oficial del Estado Federal el día 10 de mayo de 2011, así como con las demás Ordenanzas Municipales en la materia.

**TERCERO.** El presente Dictamen, no integra parte en derecho de propiedad, y junto con el pliego de Determinación de Límites de Zonificación de los Programas de Desarrollo Urbano, así como su parte inseparable del mismo, el Licenciatario deberá cumplir las demás exigencias por la ejecución del proyecto de referencia, ya señalado al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Chimalistac y Vivienda de Guadalupe Chimalistac del Programa Descentralizado de Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, por lo que el presente Dictamen se mantiene vigente hasta 260 días posteriores a que se modifique el Pliego de Determinación de Límites de Zonificación de los Programas de Desarrollo Urbano, conforme al Artículo 242 del Código Fiscal del Distrito Federal; en tanto se



Dictamen de Determinación de Límites de Zonificación de los Programas de Desarrollo Urbano, con número de oficio SEDUVI/CGDAU/DGDU/0886/2018, remitido por SEDUVI.

En razón de lo anterior, corresponde a la Dirección General del Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, remitir copia certificada del Dictamen de Determinación de Límites de Zonificación de los Programas de Desarrollo Urbano, de fecha 02 de julio de 2018, con número de oficio SEDUVI/CGDAU/DGDU/0886/2018, folio 77788-311MAMA17; y en caso de que el interesado presente el trámite correspondiente para la expedición del Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo, asegurarse que este se emita conforme al Dictamen de Determinación de Límites de Zonificación de los Programas de Desarrollo Urbano que obre en los archivos de esa Secretaría.

De lo anterior, se tiene que de conformidad con el Dictamen remitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, el predio en conjunto, cuenta con una superficie total de 2,074.80 m<sup>2</sup>, de los cuales 1,146.75 m<sup>2</sup> corresponden de zonificación HU7.5/50 (Habitacional-Unifamiliar, 7.5 m de altura máxima y 50% mínimo de área libre) y 928.05 m<sup>2</sup> de zonificación HUPOC9/50 (Habitacional Unifamiliar y/o Plurifamiliar, Oficinas y Comercio, 9 m de altura máxima y 50% mínimo de área libre); pbr lo que, en conjunto deberá contar con 1,037.40 m<sup>2</sup> (50%) de área libre y 1,037.40 m<sup>2</sup> (50%) de área de desplante, respetando la superficie máxima de construcción, densidad de vivienda, uso de suelo y alturas de acuerdo a la zonificación aplicable para cada una de las porciones del predio; mismas que deberán quedar asentadas en un Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo.

Adicionalmente, se tiene que, el proyecto "Ximal" cuenta con número oficial 64 de la Avenida Miguel Ángel de Quevedo y es resultado de la fusión de los predios ubicados en Calle Arenal número 9, 11 y 13 y Avenida Miguel

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

Expediente: PAOT-2022-4901-SOT-1279  
y acumulado PAOT-2023-3492-SOT-994

#### DICTAMEN

**PRIMERO.** Esta Dirección General de Desarrollo Urbano, emitió Dictamen de Determinación de Límites de Zonificación de los Programas de Desarrollo Urbano y el pliego correspondiente, el cual forma parte inseparable del presente Dictamen, para el predio ubicado en la Avenida Miguel Ángel de Quevedo, número 64, Colonia Ex Hacienda de Guadalupe Chimalistac, Delegación Álvaro Obregón, de acuerdo con lo señalado en el considerando IV, determinando que a la superficie total del predio que es de 2,074.80 m<sup>2</sup>, le corresponden las siguientes zonificaciones:

- a) 1,146.75 m<sup>2</sup> de zonificación HU7.5/50 (Habitacional Unifamiliar, 7.5 m de altura máxima y 50% mínimo de área libre); y
- b) 928.05 m<sup>2</sup> de zonificación HUPOC9/50 (Habitacional Unifamiliar y/o Plurifamiliar, Oficinas y Comercio, 9 m de altura máxima y 50% mínimo de área libre).

Dichas superficies, no podrán ser alteradas ni modificadas.

Dictamen de Determinación de Límites de Zonificación de los Programas de Desarrollo Urbano, con número de oficio SEDUVI/CGDAU/DGDU/0886/2018, remitido por SEDUVI.



Expediente: PAOT-2022-4901-SOT-1279  
y acumulado PAOT-2023-3492-SOT-994

Ángel de Quevedo 64, por lo que se encuentra sujeto a la aplicación de la Norma Complementaria Particular para la fusión de predios, de tal forma que cada una de las partes originalmente fusionadas deberá mantener el uso de suelo y la altura permitida para cada una de estas.

En materia de conservación patrimonial, a petición de esta Entidad, mediante oficio 401.2C.-6-2023/1057, la Coordinación Nacional de Monumentos Históricos del Instituto Nacional de Antropología e Historia, informó que los inmuebles (ahora fusionados) ubicados en Calle Arenal números 9, 11 y 13, están considerados monumentos históricos, sin embargo, el inmueble ubicado en Miguel Ángel de Quevedo número 64, no es monumento histórico, no obstante, todos se encuentran dentro del perímetro de protección de la Zona de Monumentos Históricos de la Alcaldía Álvaro Obregón.

Adicionalmente, remitió copia simple de las siguientes documentales:

- a. Oficio número 401.3S.1-2017/1963 de fecha 12 de mayo de 2017, en el cual informó que el inmueble ubicado en Miguel Ángel de Quevedo número 64 es colindante con tres inmuebles históricos (Miguel Ángel de Quevedo número 60, Arenal número 7 y Arenal número 13) y se localiza dentro de la Zona de Monumentos, de tal forma que, al localizarse en zona con alto potencial de vestigios arqueológicos deberá contar con el Visto Bueno de la Dirección de Salvamento Arqueológico, en caso de iniciar cualquier obra de excavación. Adicionalmente, deberá contar con Visto Bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura y de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. —
- b. Oficio número 401.3S.1.2018/1520 de fecha 19 de abril de 2018, en el cual se determinó que no es factible aprobar la demolición parcial del inmueble ubicado en Miguel Ángel de Quevedo número 64, cuya dirección hace referencia directa al inmueble ubicado en Calle Arenal número 13 (monumento histórico), toda vez que las crujías propuestas para su demolición, conforman el partido arquitectónico original y se encuentran en buenas condiciones. Por lo anterior, se acordó fusionar los predios y hacer una intervención integral, respetando los elementos históricos existentes, y presentar un proyecto nuevo, donde se incluyan o integren las crujías originales. —
- c. Autorización 125/23 de fecha 22 de marzo de 2023 vigente al 22 de marzo de 2024, relacionada con la prórroga de Autorización número 140/22 de fecha 11 de mayo de 2022, en la que se autoriza realizar lo siguiente:

"(...) TRABAJOS DE RESTAURACIÓN, ADECUACIÓN Y REHABILITACIÓN EN LOS 3 INMUEBLES CON VALOR PATRIMONIAL HISTÓRICO; ASÍ COMO OBRA NUEVA PARA UN CONJUNTO HABITACIONAL DE 20 VIVIENDAS, MEDIANTE LA REALIZACIÓN DE LAS SIGUIENTES ACCIONES:

-RESTAURACIÓN, ADECUACIÓN Y CONSERVACIÓN DE LAS 3 VIVIENDAS UNIFAMILIARES EXISTENTES SOBRE LA CALLE DE ARENAL Y DENTRO DEL PREDIO FUSIONADO (...) SE REALIZARAN TRABAJOS DE RENIVELACIÓN DE PISOS, PARA TENER LA POSIBILIDAD DE CONTAR CON UN NIVEL MÁS EN LOS ENTREPISOS.

-RESTAURACIÓN Y REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL DE LAS FACHADAS ORIGINALES DE ESTOS 3 INMUEBLES SOBRE LA CALLE ARENAL Y SOBRE EL PARQUE TAGLE, DEBERÁN CONSERVARSE SIN MODIFICACIONES NI ALTERACIONES EN SUS ELEMENTOS ARQUITECTONICOS, DISEÑO Y ALTURAS (...)

(...)

-EXCAVACIÓN DE 3 NIVELES DE SÓTANO PARA EL PROYECTO DE OBRA NUEVA (...)  
**OBRA NUEVA**

CONSTRUCCIÓN DE CONJUNTO HABITACIONAL DE 3 VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y EDIFICIO PLURIFAMILIAR CON 17 VIVIENDAS, DE 3 Y 4 NIVELES, RESPETANDO LA TOPOGRAFIA NATURAL DEL TERRENO, CON UNA



Expediente: PAOT-2022-4901-SOT-1279  
y acumulado PAOT-2023-3492-SOT-994

ALTURA NO MAYOR A 9.00 METROS Y 3 NIVELES DE SOTANO PARA ESTACIONAMIENTO DE 74 VEHICULOS Y SERVICIOS.

-EXCAVACIÓN DE 3 SÓTANOS A UNA PROFUNDIDAD DE 9 METROS (...) A PARTIR DEL NIVEL DE PISO TERMINADO DE LA BANQUETA DE LA CALLE ARENAL (...)"

Por otra parte, a petición de esta Entidad, mediante oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/3031/2022, la Dirección General del Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que el inmueble, se localiza en Áreas de Conservación Patrimonial y en Zona de Monumentos Históricos del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Álvaro Obregón, por lo que se encuentra sujeto a la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, e indica lo siguiente:

"(...) El número 64 de calle de Miguel Ángel de Quevedo es colindante a los inmuebles número 3 y 7 de la Calle Arenal, ambos de valor artístico y el primero también incluido en el listado de inmuebles con valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes.

El número 9 de calle de Arenal, colindante con los inmuebles localizados en la misma calle Arenal números 7, 11 y 13 todos considerados de valor histórico por esta Secretaría.

El número 11 de la calle Arenal, está considerado de valor histórico por el Instituto Nacional de Antropología e Historia, contenido en el anexo IX "Listado de elementos del Patrimonio Cultural Urbano" con el número consecutivo 26, página 226 del Programa Delegacional referido, además de contar con una ficha adicional de catálogo de monumento histórico inmueble con clave 090010820002.

El número 13 de la calle Arenal, está considerado de valor histórico por el Instituto Nacional de Antropología e Historia, contenido en el anexo IX "Listado de elementos del Patrimonio Cultural Urbano" con el número consecutivo 27, página 226 del Programa Delegacional referido, además de contar con una ficha adicional de catálogo de monumento histórico inmueble con clave 090010820003. Colindante con el parque Tagle también considerado de valor histórico (...)"

Adicionalmente, esa Dirección remitió copia simple del "Dictamen Técnico para proyecto de conservación, restauración, adecuación, rehabilitación, demolición parcial y obra nueva en Áreas de Conservación Patrimonial", con número de oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2411/2022 relacionado con el "(...) dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para la demolición parcial de una superficie de 1,648.80 m<sup>2</sup> en tres niveles (PB. + 2 niveles), entre los ejes (1-17) y (A-N), conservando un área de 334.53 m<sup>2</sup> entre los ejes (16 - 19) y (A1-J1), y el proyecto de obra nueva de un edificio para 20 viviendas en 4 niveles (3 Sótanos + P.B. + 3 niveles) con alturas diferenciadas de 9.0 y 4.10 metros al piso terminado de la azotea, con una superficie de construcción sobre nivel de banqueta 3,718.39 m<sup>2</sup> y una superficie de construcción bajo nivel de banqueta de 2,696.06 (sic) que alberga 74 cajones de estacionamiento, proporcionando 1046.34 m<sup>2</sup> de área libre (50.5%) (...)".

En este sentido, de la información proporcionada por la Coordinación Nacional de Monumentos Históricos del Instituto Nacional de Antropología e Historia y la Dirección General del Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se desprende que el proyecto pretendido para el predio en cuestión, consiste en la demolición parcial para la restauración, adecuación y rehabilitación de los 3 inmuebles de valor histórico y la construcción de obra nueva para un edificio de 17 o 20 viviendas en 3 y 4 niveles; así como, 3 sótanos para estacionamiento, con una superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 3,718.39 m<sup>2</sup> y una superficie de construcción bajo nivel de banqueta de 2,696.06 m<sup>2</sup>.



Expediente: PAOT-2022-4901-SOT-1279  
y acumulado PAOT-2023-3492-SOT-994

Ahora bien, el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Chimalistac y Hacienda de Guadalupe Chimalistac" prevé como una excepción a la normatividad que "(...) no serán aplicables las normas complementarias generales para el Distrito Federal, que fueron autorizadas en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Delegacional 1987, o las de carácter general que se publiquen (...)", por lo tanto, al predio objeto de investigación no le aplican las Normas Generales de Ordenación, publicadas en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal en fecha 08 de abril de 2005.

En razón de lo anterior, es importante resaltar que para el proyecto pretendido, la superficie de construcción bajo nivel de banqueta cuantifica dentro de la superficie máxima de construcción permitida, la altura total de las edificaciones deberá apegarse a los 7.5 y 9 m a partir del nivel de banqueta y no podrá utilizarse el área libre bajo nivel de banqueta; toda vez que, al no ser aplicables las Normas Generales de Ordenación, no podrá hacer uso de los beneficios otorgados por la Norma General de Ordenación número 1 "Coeficiente de ocupación del suelo (CUS) y coeficiente de utilización del suelo (CUS)", número 4 "Área libre de construcción y recarga de aguas pluviales al subsuelo" y número 7 "Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio", por cuanto hace a lo siguiente:

- Norma General de Ordenación número 1 "Coeficiente de ocupación del suelo (CUS) y coeficiente de utilización del suelo (CUS)": "(...) La construcción bajo el nivel de banqueta no cuantifica dentro de la superficie máxima de construcción permitida y deberá cumplir con lo señalado en las Normas de Ordenación Generales números 2 y 4 (...)"
- Norma General de Ordenación número 4 "Área libre de construcción y recarga de aguas pluviales al subsuelo": "(...) El área libre de construcción cuyo porcentaje se establece en la zonificación, podrá pavimentarse en un 30% con materiales permeables, cuando éstas áreas se utilicen como andadores o huellas para el tránsito y/o estacionamiento de vehículos. El resto deberá utilizarse como área jardinada. (...) Cuando por las características del subsuelo en que se encuentre ubicado el predio, se dificulte la infiltración del agua, o ésta resulte inconveniente por razones de seguridad por la infiltración de substancias contaminantes, o cuando por razones de procedimiento constructivo no sea factible proporcionar el área jardinada que establece la zonificación, se podrá utilizar hasta la totalidad del área libre bajo el nivel medio de banqueta, considerando lo siguiente: El área libre que establece la zonificación deberá mantenerse a partir de la planta baja en todo tipo de terreno. (...)"
- Norma General de Ordenación número 7 "Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio" "(...) c) En el caso de que por razones de procedimiento constructivo se opte por construir el estacionamiento conforme a la Norma de Ordenación General número 1, es decir, medio nivel por abajo del nivel de banqueta, el número de niveles permitidos se contará a partir del nivel resultante arriba del nivel medio de banqueta. Este último podrá tener una altura máxima de 1.80 m sobre el nivel medio de banqueta (...)"

En conclusión, se constató un predio con tapias con el denominativo "Proyecto Ximal" (resultado de la fusión de los predios ubicados en Calle Arenal números 9, 11 y 13, y Miguel Ángel de Quevedo número 64), al cual le aplica doble zonificación de acuerdo con el Dictamen de Determinación de Límites de Zonificación emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en el que se especifica que



Expediente: PAOT-2022-4901-SOT-1279  
y acumulado PAOT-2023-3492-SOT-994

corresponden 1,146.75 m<sup>2</sup> de zonificación HU/7.50/50 (Habitacional Unifamiliar, 7.5 metros de altura y 50% mínimo de área libre) y 928.05 m<sup>2</sup> de zonificación HUPOC/9/50 (Habitacional Unifamiliar y/o Plurifamiliar, Oficinas y Comercio, 9 metros de altura y 50% mínimo de área libre) de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Chimalistac y Hacienda de Guadalupe Chimalistac"; sin que obren antecedentes de la expedición del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo en el que se haga constar dicha disposición.

Asimismo, cabe señalar que a la fecha de emisión de la presente no se cuenta con Registro de Manifestación de Construcción, por lo tanto, no se tiene certeza sobre el proyecto a ejecutar; sin embargo, de las autorizaciones remitidas por el Instituto Nacional de Antropología e Historia y la Dirección General del Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se tiene conocimiento que el proyecto pretendido consiste en la demolición parcial para la restauración, adecuación y rehabilitación de los 3 inmuebles de valor histórico y la construcción de obra nueva para un edificio de 17 o 20 viviendas en 3 y 4 niveles; así como, 3 sótanos para estacionamiento, con una superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 3,718.39 m<sup>2</sup> y una superficie de construcción bajo nivel de banqueta de 2,696.06 m<sup>2</sup>. --

No obstante lo anterior, el proyecto que se pretenda ejecutar en el predio en cuestión, deberá observar las Normas Complementarias Generales y Particulares; así como las Excepciones a la normatividad establecidas en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Chimalistac y Hacienda de Guadalupe Chimalistac", destacando que no le son aplicables las Normas Generales de Ordenación publicadas en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal en fecha 08 de abril de 2005, por lo tanto, la superficie de construcción bajo nivel de banqueta cuantifica dentro de la superficie máxima de construcción permitida, la altura total de las edificaciones deberá apegarse a los 7.5 y 9 m a partir del nivel de banqueta y no podrá utilizarse el área libre bajo nivel de banqueta.

En razón de lo anterior, corresponde a la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Dirección General del Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, corroborar que el proyecto autorizado con la emisión del Dictamen Técnico favorable para la conservación, restauración, adecuación, rehabilitación, demolición parcial y obra nueva en Áreas de Conservación Patrimonial, con número de oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2411/2022, se apegue a las Normas Complementarias Generales y Particulares dispuestas en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Chimalistac y Hacienda de Guadalupe Chimalistac" y no haga uso de los beneficios que otorgan las Normas Generales de Ordenación (publicadas en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal en fecha 08 de abril de 2005), particularmente, respecto a que el número de viviendas, usos de suelo, alturas, superficie de área libre, superficie de desplante y superficie total de construcción se apeguen a lo permitido por la zonificación aplicable para cada una de las porciones del predio; y en caso de que el proyecto no cumpla con lo establecido, ejecute las acciones correspondientes, con la finalidad de dejar sin efectos el Dictamen antes referido, y haga de conocimiento a la Coordinación Nacional de Monumentos Históricos del Instituto Nacional de Antropología e Historia para que ejecute las acciones procedentes, enviando a esta Entidad el resultado de sus actuaciones.

Por lo que corresponde a la Coordinación Nacional de Monumentos Históricos y Zonas Arqueológicas del Instituto Nacional de Antropología e Historia, realizar una visita de inspección a efecto de corroborar que las actividades de excavación y demolición se apegan a lo autorizado por ese Instituto, toda vez que, en la última visita de reconocimiento de hechos realizada por personal de esta Entidad se constató una excavación profunda y la demolición parcial de la parte posterior del inmueble correspondiente a Arenal número 13, con



**Expediente: PAOT-2022-4901-SOT-1279  
y acumulado PAOT-2023-3492-SOT-994**

vista a Avenida Miguel Ángel de Quevedo (costado oriente), de ser el caso imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes.

## 2.- En materia de construcción (obra nueva)

Como se describió en el apartado que antecede, de las últimas visitas de reconocimiento de hechos realizadas, se constató un predio delimitado por tapiales metálicos, con una lona con datos de la obra "Licencia de Construcción Especial para demolición parcial" que al interior existe una excavación profunda, maquinaria pesada y se observaron algunos trabajadores, así como la demolición parcial de la parte posterior del inmueble correspondiente a Arenal número 13, con vista a Avenida Miguel Ángel de Quevedo (costado oriente).

En este sentido, en atención al oficio PAOT-05-300/300-9169-2022 emitido por esta Entidad, una persona que se ostentó como apoderada legal de la propietaria de predio, remitió copia simple, entre otros, de los siguientes documentos:

- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, número de folio 1222-2021, de fecha 19 de abril de 2022.
- Aviso de Registro al Acuerdo de Facilidades en Vías Primarias y de Acceso Controlado, oficio S-34/SEDUVI/568/2021, folio de registro AFVP2021-018, de fecha 20 de octubre de 2021, para la ejecución del proyecto "XIMAL", emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.
- Registro Condicionado para la Realización de Proyectos de Construcción en Vías Primarias y de Acceso Controlado en la Ciudad de México, folio de registro: VPAC/31-OME-HU/2021, de fecha 12 de noviembre de 2021, presentado en la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México.

Ahora bien, es importante resaltar que de la consulta realizada al Acuerdo de Facilidades Administrativa para la realización de Proyectos de Construcción en Vías Primarias y de Acceso Controlado en la Ciudad de México, publicado el 04 de agosto de 2021 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, se establece lo siguiente:

*"(...) SEGUNDO. Las personas interesadas en sujetarse al presente Acuerdo deberán cumplir con las siguientes disposiciones.*

*(...)*

*II. Asumir y comprometerse a cumplir y hacer cumplir las disposiciones de la normativa aplicable vigente en materia de construcción de manera previa, durante y una vez culminada la ejecución del proyecto registrado bajo este Acuerdo;*

*III. Presentar el Formato de Solicitud de Registro (...) acompañado del Certificado Único de Zonificación y Uso de Suelo vigente, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. Atendiendo lo siguiente:*

- a. *Para proyectos que cuenten con una superficie total de construcción menor a 10,000.00 m<sup>2</sup>, deberán efectuar el registro correspondiente ante la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México y, en los casos procedentes, también ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (...)*
- b. *Para proyectos que cuenten con una superficie total de construcción igual o mayor a 10,000.00 m<sup>2</sup>, deberán efectuar el registro correspondiente de manera paralela ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (...)*

Medellín 202, piso 5, colonia Roma Norte, alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México  
paot.mx T. 55 5265 0780 ext 13311 o 13321



Expediente: PAOT-2022-4901-SOT-1279  
y acumulado PAOT-2023-3492-SOT-994

Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México (...)

(...)

**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. **Proyectos con una superficie total de construcción menor a 10,000.00 m<sup>2</sup>, contarán con un plazo de seis meses** contando a partir del día hábil siguiente en que obtengan el registro de autoridades competentes; y

(...)

**QUINTO.** Las personas interesadas que obtengan el registro se encontrarán en aptitud de iniciar obras y actividades de manera inmediata, y dentro de los seis meses siguientes a su registro.

(...)

**OCTAVO.** La ejecución, aviso, así como la regularización de las obras y actividades del proyecto fuera de los períodos señalados en el presente Acuerdo, constituyen la cancelación del registro, asimismo, las personas Interesadas deberán suspender de manera inmediata la realización del proyecto y se encontrarán obligados a observar las disposiciones normativas que señalan en la materia; para que en su caso, las autoridades correspondientes impongan las medidas y sanciones a las que haya lugar.

En caso de que no ejecuten y regularicen el proyecto en los plazos señalados en el presente Acuerdo, deberán informar por escrito a las autoridades competentes con 15 días hábiles previos al vencimiento del término de que se trate, manifestando los motivos, hechos, actos o circunstancias que imposibilitaron su ejecución o regularización para que estas determinen lo que conforme a derecho corresponda.

Los plazos que se señalan en el presente Acuerdo, se contarán a partir del día hábil siguiente de la fecha en que las autoridades otorguen el registro a través de los medios de notificación manifestados por las personas interesadas.

(...)

**DÉCIMO PRIMERO.** La ejecución inmediata de las obras y actividades no exime a las personas interesadas para que tramiten y en su caso, obtengas otras autorizaciones (...) que sean requisito para la preparación del sitio, construcción, instalación, operación y mantenimiento del proyecto (...)”

El resultado es nuestro.

Aunado a lo anterior, a petición de esta Entidad, mediante oficio SEDUVI/DGPU/0738/2023 de fecha 30 de marzo de 2023, la Dirección General de Política Urbanística de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, remitió copia certificada del Aviso de 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, para la ejecución del proyecto "Ximal", notificado mediante oficio S-34/SEDUVI/568/2021, de fecha 28 de octubre de 2021 con vigencia al 29 de abril de 2022.



Expediente: PAOT-2022-4901-SOT-1279  
y acumulado PAOT-2023-3492-SOT-994

Sin embargo, refirió que derivado de la Controversia Constitucional 222/2021 promovida por la Alcaldía Álvaro Obregón, la Suprema Corte de Justicia de la Nación emitió Acuerdo de Admisión, estableciendo como medida cautelar la suspensión de los registros al Acuerdo de Facilidades Administrativas para la Realización de Proyectos de Construcción en Vías Primarias y de Acceso Controlado dentro de la demarcación territorial Álvaro Obregón, hasta en tanto se pronuncie sobre el fondo del asunto. En consecuencia, el registro al Acuerdo multicitado para el proyecto denominado Ximal, quedó sin efecto a partir del día 29 de abril de 2022.

Asimismo, a petición de esta Subprocuraduría, mediante oficio SEDEMA/DGEIRA/SAJAOC/2110/2023, de fecha 26 de abril de 2023, la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informó contar con Registro Condicionado para la Realización de Proyectos de Construcción en Vías Primarias y de Acceso Controlado en la Ciudad de México para el proyecto "Ximal", con folio VPAC/31-OME-HU/2021 de fecha 12 de noviembre de 2021, en el cual se establecen como condicionantes:

- "(...) 1. Obtener la autorización en materia de Impacto Ambiental a través de la presentación de una Declaratoria de Cumplimiento Ambiental modalidad "Conjuntos habitacionales, conjuntos habitacionales mixtos y oficinas de hasta diez mil metros cuadrados de construcción", en un periodo máximo de seis meses.  
2. Obtener el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo vigente que permita las características del Proyecto, en un periodo máximo de seis meses.  
3. Obtener previo a su afectación, la autorización del arbolado, área verde y/o permeable que se pretende afectar, a través del Formato de Afección de Arbolado, de Área Verde y de Área permeable (...)"

Adicionalmente informó, no haber emitido autorización en materia de impacto ambiental, ni para la afectación de arbolado; sin embargo, el promovente del proyecto presentó a revisión una Declaratoria de Cumplimiento Ambiental, para su posterior ingreso formal en esa Dirección.

Por otra parte, a petición de esta Entidad, mediante oficio CDMX/AÁO/DGODU/4987/2022, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, informó no contar con antecedentes en materia de construcción para el predio de referencia. Asimismo, mediante oficio AAO/DGG/DVA/4227/2022, la Dirección General de Gobierno de esa Alcaldía, informó contar con expediente administrativo número AAO/DGG/DVA-JCA/OVO/065/2022, en el cual emitió Acuerdo Administrativo AÁO/DGG/DVA-JCA/ASA/064/2022, de fecha 27 de septiembre de 2022, ordenando la Suspensión de Actividades Total Temporal, como medida de seguridad de los trabajos de obra en ejecución, toda vez que, de la visita de verificación se acreditaron trabajos de demolición sin contar con la debida documentación para su ejecución.

Al respecto, el artículo 47 del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal, (ahora Ciudad de México), establece que para construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación de las señaladas en el artículo 51 de ese Reglamento, el propietario o poseedor del predio o inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos debe registrar la manifestación de construcción correspondiente, conforme a lo dispuesto en el Capítulo I "De las Manifestaciones de Construcción".

Adicionalmente, el artículo 53 fracción IV de ese Reglamento, prevé que para las manifestaciones de construcción tipos B y C, se deben cumplir con diversos requisitos, entre otros, presentar acuse de recibo de la Declaratoria Ambiental ante la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, cuando se trate de proyectos habitacionales de más de 20 viviendas; y cuando el proyecto se localice dentro de Áreas de



**Expediente: PAOT-2022-4901-SOT-1279  
y acumulado PAOT-2023-3492-SOT-994**

Conservación Patrimonial de la Ciudad de México, o Zonas de monumentos declaradas por la Federación, se requerirá el dictamen técnico favorable de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, asimismo, cuando corresponda, el visto bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes y/o la licencia del Instituto Nacional de Antropología e Historia, y la responsiva de un Corresponsable en Diseño Urbano y Arquitectónico.

Asimismo, el artículo 55 y 57 fracción V del Reglamento en cita establece que la licencia de construcción especial es el documento que expide la Administración para poder excavar cuando no sea parte del proceso de construcción de un edificio, por lo tanto, las excavaciones o cortes cuya profundidad sea mayor de un metro se encuentran sujetas a obtener dicha Licencia; misma que no será exigida cuando la excavación constituya una etapa de la edificación contenida en el registro de manifestación de construcción tipo B o C.

En conclusión, se constataron actividades de demolición y excavación en el predio en cuestión amparadas en el Acuerdo de Facilidades Administrativas para la Realización de Proyectos de Construcción en Vías Primarias y de Acceso Controlado, presentado ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y la Secretaría del Medio Ambiente, ambas de la Ciudad de México; sin que en un periodo de 6 meses el interesado haya realizado la regularización de las obras conforme a lo establecido en dicho Acuerdo, particularmente respecto a contar con Licencia de Construcción Especial, Registro de Manifestación de Construcción tipo B o C ni Manifestación de Impacto Ambiental.

En razón de lo anterior, corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Álvaro Obregón informar el estado que guarda el procedimiento administrativo con expediente número AAO/DGG/DVA-JCA/OVO/065/2022, de ser el caso iniciar el procedimiento administrativo de reposición de sellos y enviar copia de la resolución administrativa emitida al efecto.

Adicionalmente, le corresponde iniciar un nuevo procedimiento administrativo en materia de construcción (obra nueva), respecto a contar con registro de Manifestación de Construcción y/o Licencia de Construcción Especial para las actividades de excavación que se ejecutan en el predio, toda vez que, el Registro al Acuerdo de Facilidades Administrativas para la Realización de Proyectos de Construcción en Vías Primarias y de Acceso Controlado quedó sin efectos a partir del día 29 de abril de 2022 y la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de esa Alcaldía no cuenta con antecedentes en materia de construcción para el predio de mérito, imponiendo las medidas de seguridad y sanciones procedentes.

Por otra parte, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, valorar el análisis realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, a efecto de que, una vez registrada la Manifestación de Construcción correspondiente, corrobore que el proyecto presentado se apegue a las Normas Complementarias Generales y Particulares dispuestas en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Chimalistac y Hacienda de Guadalupe Chimalistac" y no haga uso de los beneficios que otorgan las Normas Generales de Ordenación (publicadas en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal en fecha 08 de abril de 2005), particularmente, respecto a que el número de viviendas, usos de suelo, alturas, superficie de área libre, superficie de desplante y superficie total de construcción se apeguen a lo permitido por la zonificación aplicable para cada una de las porciones del predio; y en caso de que el proyecto no cumpla con lo establecido, ejecute las acciones correspondientes, enviando a esta Entidad el resultado de sus actuaciones.

Por último, corresponde a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, instrumentar visita de inspección en materia de impacto ambiental en el predio de mérito, toda vez que, se ejecutan actividades de construcción (demolición y excavación) al amparo del Registro Condicionado para la Realización de Proyectos de Construcción en Vías Primarias y de Acceso Controlado en la Ciudad de México con folio VPAC/31-OME-HU/2021 de fecha 12 de noviembre de 2021, sin que el interesado cuente con la Declaratoria de Cumplimiento Ambiental correspondiente, imponiendo las medidas de seguridad y sanciones procedentes, enviando a esta Entidad el resultado de su actuación.



Expediente: PAOT-2022-4901-SOT-1279  
y acumulado PAOT-2023-3492-SOT-994

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 primer párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, de aplicación supletoria.

## RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Se constató un predio delimitado por tapias, con el denominativo "Proyecto Ximal" (resultado de la fusión de los predios ubicados en Calle Arenal números 9, 11 y 13, y Miguel Ángel de Quevedo número 64), con acceso principal sobre Miguel Ángel de Quevedo, en el cual se observaron lonas con datos de la obra y sellos de suspensión de actividades impuestos por la Alcaldía Álvaro Obregón, sin que se constataran actividades de construcción ni trabajadores. Posteriormente, se observaron trabajadores, una excavación profunda y maquinaria pesada al interior del predio; así como la demolición parcial de la parte posterior del inmueble correspondiente a Arenal número 13, con vista a Avenida Miguel Ángel de Quevedo (costado oriente).
2. De conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Chimalistac y Hacienda de Guadalupe Chimalistac" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, a los predios objeto de investigación, les corresponden las siguientes zonificaciones:
  - a. Avenida Miguel Ángel de Quevedo número 64: HUPOC/9/50 (Habitacional Unifamiliar y/o Plurifamiliar, Oficinas y Comercio, 9 metros de altura y 50% mínimo de área libre).
  - b. Arenal número 9: HU/7.5/50 (Habitacional Unifamiliar, 7.5 metros de altura y 50% mínimo de área libre).
  - c. Arenal número 11: HU/7.5/50 (Habitacional Unifamiliar, 7.5 metros de altura y 50% mínimo de área libre).
  - d. Arenal número 13: HU/7.5/50 (Habitacional Unifamiliar, 7.5 metros de altura y 50% mínimo de área libre) y HUPOC/9/50 (Habitacional Unifamiliar y/o Plurifamiliar, Oficinas y Comercio, 9 metros de altura y 50% mínimo de área libre).
3. De conformidad con la Norma Complementaria Particular para la fusión de predios del Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Chimalistac y Hacienda de Guadalupe Chimalistac", cada una de las partes originalmente fusionadas deberán mantener el uso de suelo y la altura permitida para cada una de estas. Asimismo, en las excepciones a la normatividad previstas en dicho Programa, se prevé que al predio objeto de investigación no le aplican las Normas Generales de Ordenación, publicadas en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal en fecha 08 de abril de 2005.
4. La Dirección General del Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, remitió copia del Dictamen de Determinación de Límites de Zonificación de los Programas de Desarrollo Urbano, de fecha 02 de Julio de 2018, con número de oficio SEDUVI/CGDAU/DGDU/0886/2018, folio 77788-311MAMA17, en el que se determinó que la superficie total del predio es de 2,074.80 m<sup>2</sup>, de los cuales 1,146.75 m<sup>2</sup> corresponden a la zonificación HU/7.50/50 (Habitacional Unifamiliar, 7.5 m de altura máxima y 50% mínimo de área libre) y 928.05 m<sup>2</sup> de zonificación HUPOC/9/50 (Habitacional Unifamiliar y/o Plurifamiliar, Oficinas y Comercio, 9 m de altura máxima y 50% mínimo de área libre), superficies que no podrán ser alteradas ni modificadas.



Expediente: PAOT-2022-4901-SOT-1279  
y acumulado PAOT-2023-3492-SOT-994

5. El interesado debió solicitar la expedición del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo donde se hiciera constar la zonificación aplicable para cada una de las porciones del predio de acuerdo a lo establecido en el Dictamen de Determinación de Límites de Zonificación con número de oficio SEDUVI/CGDAU/DGDU/0886/2018; sin embargo, de la consulta al Sistema de Información Geográfica (SIG-SEDUVI) y de las documentales que obran en el expediente, **no se cuenta con antecedente de Certificado alguno en donde se refiera dicha disposición ni la superficie máxima de construcción, densidad de vivienda, uso de suelo y alturas de acuerdo a la zonificación aplicable para cada una de las porciones del predio.**
6. Existen discrepancias en el Dictamen de Determinación de Límites de Zonificación de los Programas de Desarrollo Urbano, con número de oficio SEDUVI/CGDAU/DGDU/0886/2018 y folio 77788-311MAMA17, remitido por quien se ostentó como persona apoderada legal de la propietaria del predio y por la Dirección General del Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México; toda vez que, las fechas asentadas y superficies correspondientes a cada una de las zonificaciones son distintas, no obstante que se trata del mismo número de oficio y folio.
7. Corresponde a la Dirección General del Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, remitir copia certificada del Dictamen de Determinación de Límites de Zonificación de los Programas de Desarrollo Urbano, de fecha 02 de julio de 2018, con número de oficio SEDUVI/CGDAU/DGDU/0886/2018, folio 77788-311MAMA17; y en caso de que el interesado presente el trámite correspondiente para la expedición del Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo, asegurarse que este se emita conforme al Dictamen de Determinación de Límites de Zonificación de los Programas de Desarrollo Urbano que obre en los archivos de esa Secretaría.
8. La Coordinación Nacional de Monumentos Históricos del Instituto Nacional de Antropología e Historia, informó que los inmuebles (ahora fusionados) ubicados en Calle Arenal números 9, 11 y 13, están considerados monumentos históricos, sin embargo, el inmueble ubicado en Miguel Ángel de Quevedo número 64, no es monumento histórico; no obstante, todos se encuentran dentro del perímetro de protección de la Zona de Monumentos Históricos de la Alcaldía Álvaro Obregón y remitió copia simple de las siguientes documentales: 1) Oficio número 401.3S.1-2017/1963 en el cual informó que el inmueble ubicado en Miguel Ángel de Quevedo número 64 es colindante con tres inmuebles históricos (Miguel Ángel de Quevedo número 60, Arenal número 7 y Arenal número 13) y se localiza dentro de la Zona de Monumentos, de tal forma que al localizarse en zona con alto potencial de vestigios arqueológicos deberá contar con el visto bueno de la Dirección de Salvamento Arqueológico, en caso de iniciar cualquier obra de excavación; 2) Oficio número 401.3S.1.2018/1520 en el cual se determinó que no es factible aprobar la demolición parcial del inmueble ubicado en Miguel Ángel de Quevedo número 64, cuya dirección hace referencia directa al inmueble ubicado en Calle Arenal número 13 (monumento histórico); y 3) Autorización 125/23 relacionada con la prórroga de Autorización número 140/22, consistente en la demolición parcial para la restauración, adecuación y rehabilitación de los 3 inmuebles de valor histórico y la construcción de obra nueva para un edificio de 17 viviendas en 3 y 4 niveles; así como, 3 sótanos para estacionamiento, respetando la topografía natural del terreno, con una altura no mayor a 9 metros.
9. La Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Dirección General del Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, emitió "Dictamen Técnico para proyecto de conservación, restauración, adecuación, rehabilitación, demolición parcial y obra nueva en Áreas de Conservación Patrimonial", con número de oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2411/2022 relacionado con el "(...) **dictamen técnico favorable en materia**



Expediente: PAOT-2022-4901-SOT-1279  
y acumulado PAOT-2023-3492-SOT-994

*estrictamente de conservación patrimonial para la demolición parcial de una superficie de 1,648.80 m<sup>2</sup> en tres niveles (PB. + 2 niveles) (...) y el proyecto de obra nueva de un edificio para 20 viviendas en 4 niveles (3 Sótanos + P.B. + 3 niveles) con alturas diferenciadas de 9.0 y 4.10 metros al piso terminado de la azotea, con una superficie de construcción sobre nivel de banqueta 3,718.39 m<sup>2</sup> y una superficie de construcción bajo nivel de banqueta de 2,696.06 (sic) que alberga 74 cajones de estacionamiento, proporcionando 1046.34 m<sup>2</sup> de área libre (50.5%) (...)".*

10. De las autorizaciones emitidas por el Instituto Nacional de Antropología e Historia y la Dirección General del Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México se tiene que el proyecto pretendido consiste en la demolición parcial para la restauración, adecuación y rehabilitación de los 3 inmuebles de valor histórico y la construcción de obra nueva para un edificio de 17 o 20 viviendas en 3 y 4 niveles; así como, 3 sótanos para estacionamiento, con una superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 3,718.39 m<sup>2</sup> y una superficie de construcción bajo nivel de banqueta de 2,696.06 m<sup>2</sup>; sin embargo, la superficie de construcción bajo nivel de banqueta cuantifica dentro de la superficie máxima de construcción permitida, la altura total de las edificaciones deberá apegarse a los 7.5 y 9 m a partir del nivel de banqueta y no podrá utilizarse el área libre bajo nivel de banqueta; toda vez que, no aplican las Normas Generales de Ordenación, por lo tanto no podrá hacer uso de los beneficios otorgados por estas.
11. Corresponde a la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Dirección General del Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, corroborar que el proyecto autorizado con la emisión del Dictamen Técnico favorable para la conservación, restauración, adecuación, rehabilitación, demolición parcial y obra nueva en Áreas de Conservación Patrimonial, con número de oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2411/2022, se apegue a las Normas Complementarias Generales y Particulares dispuestas en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Chimalistac y Hacienda de Guadalupe Chimalistac" y no haga uso de los beneficios que otorgan las Normas Generales de Ordenación (publicadas en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal en fecha 08 de abril de 2005), particularmente, respecto a que el número de viviendas, usos de suelo, alturas, superficie de área libre, superficie de desplante y superficie total de construcción se apeguen a lo permitido por la zonificación aplicable para cada una de las porciones del predio; y en caso de que el proyecto no cumpla con lo establecido, ejecute las acciones correspondientes, con la finalidad de dejar sin efectos el Dictamen antes referido, y haga de conocimiento a la Coordinación Nacional de Monumentos Históricos del Instituto Nacional de Antropología e Historia para que ejecute las acciones procedentes, enviando a esta Entidad el resultado de sus actuaciones.
12. Corresponde a la Coordinación Nacional de Monumentos Históricos y Zonas Arqueológicas del Instituto Nacional de Antropología e Historia, realizar una visita de inspección a efecto de corroborar que las actividades de excavación y demolición se apegan a lo autorizado por ese Instituto, toda vez que, en la última visita de reconocimiento de hechos realizada por personal de esta Entidad se constató una excavación profunda y la demolición parcial de la parte posterior del inmueble correspondiente a Arenal número 13, con vista a Avenida Miguel Ángel de Quevedo (costado oriente), de ser el caso imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes.
13. La Dirección General de Política Urbanística de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, cuenta con Aviso de 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, notificado mediante oficio S-34/SEDUVI/568/2021, de fecha 28 de octubre de 2021 con vigencia al 29 de abril de 2022; asimismo, refirió que derivado de la Controversia Constitucional 222/2021 promovida por la Alcaldía Álvaro Obregón, la Suprema Corte de Justicia de la Nación



Expediente: PAOT-2022-4901-SOT-1279  
y acumulado PAOT-2023-3492-SOT-994

estableció como medida cautelar la suspensión de dichos registros para esa demarcación territorial, hasta en tanto se pronuncie sobre el fondo del asunto.

14. La Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, cuenta con Registro Condicionado para la Realización de Proyectos de Construcción en Vías Primarias y de Acceso Controlado en la Ciudad de México con folio VPAC/31-OME-HU/2021 de fecha 12 de noviembre de 2021; sin embargo, **no cuenta con antecedentes de la emisión de autorización en materia de impacto ambiental ni para la afectación de arbolado para el predio.**
15. La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, **no cuenta con antecedentes en materia de construcción para el predio de referencia.**
16. La Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Álvaro Obregón cuenta con expediente administrativo número AAO/DGG/DVA-JCA/OVO/065/2022, en el que se ordenó la Suspensión de Actividades Total Temporal, como medida de seguridad de los trabajos de obra en ejecución, toda vez que, **de la visita de verificación se acreditaron trabajos de demolición sin contar con la debida documentación para su ejecución.**
17. Corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Álvaro Obregón:
  - a. Informar el estado que guarda el procedimiento administrativo con expediente número AAO/DGG/DVA-JCA/OVO/065/2022, de ser el caso iniciar el procedimiento administrativo de reposición de sellos y enviar copia de la resolución administrativa emitida al efecto.
  - b. **Iniciar un nuevo procedimiento administrativo en materia de construcción (obra nueva), respecto a contar con registro de Manifestación de Construcción y/o Licencia de Construcción Especial para las actividades de excavación que se ejecutan en el predio,** toda vez que, el Registro al Acuerdo de Facilidades Administrativas para la Realización de Proyectos de Construcción en Vías Primarias y de Acceso Controlado quedó sin efectos a partir del día 29 de abril de 2022 y la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de esa Alcaldía **no cuenta con antecedentes en materia de construcción para el predio de mérito, imponiendo las medidas de seguridad y sanciones procedentes.**
18. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, valorar el análisis realizado por esta Subprocuraduría, a efecto de que, **una vez registrada la Manifestación de Construcción correspondiente, corrobore que el proyecto presentado se apegue a las Normas Complementarias Generales y Particulares dispuestas en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano “Chimalistac y Hacienda de Guadalupe Chimalistac” y no haga uso de los beneficios que otorgan las Normas Generales de Ordenación (publicadas en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal en fecha 08 de abril de 2005), particularmente, respecto a que el número de viviendas, usos de suelo, alturas, superficie de área libre, superficie de desplante y superficie total de construcción se apeguen a lo permitido por la zonificación aplicable para cada una de las porciones del predio;** y en caso de que el proyecto no cumpla con lo establecido, ejecute las acciones correspondientes, enviando a esta Entidad el resultado de sus actuaciones.
19. Corresponde a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, **instrumentar visita de inspección en materia de impacto ambiental en el predio de mérito,** toda vez que, se ejecutan actividades de construcción (demolición y excavación) al amparo del Registro Condicionado para la Realización de Proyectos de Construcción



Expediente: PAOT-2022-4901-SOT-1279  
y acumulado PAOT-2023-3492-SOT-994

en Vías Primarias y de Acceso Controlado en la Ciudad de México con folio VPAC/31-OME-HU/2021 de fecha 12 de noviembre de 2021, sin que el interesado cuente con la Declaratoria de Cumplimiento Ambiental correspondiente, imponiendo las medidas de seguridad y sanciones procedentes, enviando a esta Entidad el resultado de su actuación.

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

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

**R E S U E L V E**

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

**SEGUNDO.** - Notifíquese la presente Resolución a las personas denunciantes, a la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público, a la Dirección General del Ordenamiento Urbano, ambas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente, ambas de la Ciudad de México, a la Coordinación Nacional de Monumentos Históricos del Instituto Nacional de Antropología e Historia, a la Dirección General de Gobierno y a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano, ambas de la Alcaldía Álvaro Obregón 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.

IGP/RMCG/EMRV

Medellín 202, piso 5, colonia Roma Norte, alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México

paot.mx T. 55 5265 0780 ext 13311 o 13321

Página 23 de 23

