



Expediente: PAOT-2022-3317-SOT-882  
y acumulados PAOT-2022-3318-SOT-883  
PAOT-2022-3319-SOT-884  
PAOT-2023-1338-SOT-395  
PAOT-2023-1457-SOT-441  
PAOT-2023-1463-SOT-444  
PAOT-2023-3116-SOT-908

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

29 SEP 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, XI y XXIX, 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-2022-3317-SOT-882 y acumulados PAOT-2022-3318-SOT-883, PAOT-2022-3319-SOT-884, PAOT-2023-1338-SOT-395, PAOT-2023-1457-SOT-441, PAOT-2023-1463-SOT-444 y PAOT-2023-3116-SOT-908, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

### ANTECEDENTES

Con fechas 14 de junio de 2022; 02, 08 y 13 de marzo y 26 de mayo de 2023, siete personas ejercieron su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunciaron ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación y conservación patrimonial), construcción (obra nueva y separación de colindancias), protección civil (riesgo), factibilidad de servicios, movilidad y ambiental (ruido y vibraciones), por las actividades de construcción en el predio ubicado en Calle James Sullivan número 25, Colonia San Rafael, Alcaldía Cuauhtémoc, las cuales fueron admitidas y acumuladas mediante Acuerdos de fechas 27 y 28 de julio de 2022, 16, 27 y 28 de marzo, así como 09 de junio de 2023.

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información a las autoridades competentes y se informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, IV Bis, VII, 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

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (zonificación y conservación patrimonial), construcción (obra nueva y separación de colindancias), protección civil (riesgo), factibilidad de servicios, movilidad y ambiental (ruido y vibraciones), como son: la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, la Ley Ambiental y de Protección a la Tierra, la Ley del Derecho al Acceso, Disposición y Saneamiento del Agua, la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, el Reglamento de la Ley de Movilidad, y el Reglamento de Construcciones, todos para la ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc.

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), construcción (obra nueva y separación a colindancias), factibilidad de servicios y movilidad

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, al predio objeto de denuncia le aplica la zonificación HO/10/30/Z (Habitacional con Oficinas, 10 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Z: lo que indique la zonificación del Programa).

Asimismo, de la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se desprende que el inmueble objeto de investigación se encuentra dentro del polígono de Área de Conservación Patrimonial (son los perímetros en donde aplican normas y restricciones específicas con el objeto de salvaguardar su fisonomía, para conservar, mantener y mejorar el patrimonio arquitectónico y ambiental, laImagen urbana y las características de la traza y del funcionamiento de barrios, calles históricas o típicas, sitios arqueológicos o históricos y sus entornos tutelares, los monumentos nacionales y todos aquellos elementos que sin estar formalmente catalogados merecen tutela en su conservación y consolidación). Por lo que, para cualquier intervención es necesario tramitar Dictamen u Opinión Técnica ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.



Expediente: PAOT-2022-3317-SOT-882  
y acumulados PAOT-2022-3318-SOT-883  
PAOT-2022-3319-SOT-884  
PAOT-2023-1338-SOT-395  
PAOT-2023-1457-SOT-441  
PAOT-2023-1463-SOT-444  
PAOT-2023-3116-SOT-908

Ahora bien, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio delimitado por tapias en los cuales se exhibe letrero con información de la obra, en cuyo interior se identificaron trabajos de construcción consistentes en excavación y habilitado de sótanos, también se identificó la edificación de un muro de contención en la colindancia norte del predio, asimismo, se observó el ingreso de vehículos con material de construcción, se constató la presencia de trabajadores al interior del predio, así como maquinaria y la operación de una pluma y se percibieron emisiones sonoras producto del uso de maquinaria, no se constató emisión de vibraciones, a continuación se presentan imágenes del predio investigado:



Reconocimiento de Hechos 21 de septiembre de 2023  
Calle James Sullivan número 25, Colonia San Rafael, Alcaldía Cuahtémoc

Ahora bien, esta Subprocuraduría solicitó mediante oficios PAOT-05-300/300-05766-2022, PAOT-05-300/300-05766-2022 y PAOT-05-300/300-04173-2023 al Propietario, Poseedor, Encargado y/o Director Responsable de la Obra, documentales con las cuales acreditaran los trabajos constatados. Al respecto, quien se ostentó como apoderado legal del inmueble objeto de denuncia presentó escrito recibido en fecha 14 de julio de 2022, 22 y 26 de mayo de 2023, en el cual, presentó, entre otros, copia simple de las siguientes documentales:

- Instrumento notarial mediante el cual se acredita la personalidad del apoderado legal.
- Constancia de Alineamiento y Número Oficial con número de folio 0688 y fecha de expedición del 12 de agosto de 2020 para el predio ubicado en Calle James Sullivan número 25, Colonia San Rafael, Alcaldía Cuahtémoc.
- Certificado Único de Zonificación y Uso del Suelo con número de folio 22073-151FLXO21 y fecha de expedición del 11 de noviembre de 2021, instrumento mediante el cual se acredita la zonificación HO/10/30/Z (Habitacional con Oficinas, 10 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Z: lo que indique la zonificación del Programa), superficie máxima de construcción de 22,589.00 m<sup>2</sup>, superficie de desplante de 2,258.90 m<sup>2</sup>, superficie de área libre de 918.10 m<sup>2</sup> y superficie de predio de 3,227.00 m<sup>2</sup>.
- Oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/1672/2022 de fecha 09 de junio de 2022, emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, del cual se desprende el Dictamen técnico favorable para el proyecto de obra nueva en Área de Conservación Patrimonial para el predio de mérito, consistente un edificio habitacional para 377 viviendas con comercio en Planta Baja, en 10 niveles (2 sótanos, P.B. + 9 niveles) con una altura de 35.40 metros al piso terminado de la azotea, con una superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 22,550.43 m<sup>2</sup> y una superficie de construcción bajo nivel de banqueta de 6,646.84 m<sup>2</sup>, para proporcionar 176 cajones de estacionamiento.
- Solicitud de información sobre inmuebles con valor artístico o monumento artístico TRAMITE INBA-02-003, con fecha de ingreso del 23 de marzo de 2022, número de folio 303 y sello de fecha 25 de marzo de 2022, emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, documental en la cual se señala que el predio de mérito no se encuentra en la Relación del INBAL de Inmuebles con Valor Artístico, por lo que dicha Autoridad no tiene injerencia en emitir opinión técnica alguna.



Expediente: PAOT-2022-3317-SOT-882  
y acumulados PAOT-2022-3318-SOT-883  
PAOT-2022-3319-SOT-884  
PAOT-2023-1338-SOT-395  
PAOT-2023-1457-SOT-441  
PAOT-2023-1463-SOT-444  
PAOT-2023-3116-SOT-908

- Oficio 401.3S.1-2021/2304-BIS de fecha 10 de diciembre de 2021, emitido por el Instituto Nacional de Antropología e Historia, mediante el cual se describe que el predio objeto de denuncia no está considerado ni es colindante a monumentos históricos y se ubica fuera de los límites de zona histórica, por lo que esa Autoridad no tiene competencia en el mismo, así como oficio número 401.3S.1-2021/0366 de fecha 22 de marzo de 2022, mediante el cual se emite visto bueno para la obra que implicará la excavación para la cimentación a base de pilas desplantadas a 41.00 metros de profundidad.
- Oficio GCDMX-SEDEMA-SACMEX-CG-DGPSH-SA-0207/2022 de fecha 23 de febrero de 2022, emitido por la Dirección General de Planeación de los Servicios Hidráulicos adscrito al Sistema de Aguas de la Ciudad de México, mediante el cual se aprueba el proyecto de sistema alternativo para el predio objeto de denuncia para un proyecto de uso mixto de 377 viviendas y 1 comercio en una superficie de construcción s.n.b de 22,550.43 m<sup>2</sup> y una superficie b.n.b de 6,646.84 m<sup>2</sup>.
- Oficio SEDUVI/DGPU/0549/2022; DGPU/DGU.22/DEIU/008/2022 de fecha 17 de febrero de 2022, emitido por la Dirección General de Política Urbanística de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, mediante el cual se emite Dictamen de Impacto Urbano Positivo para el proyecto denominado "SULLIVAN 25" a desarrollarse en el predio de mérito.
- Oficio SEDEMA/DGEIRA/DEIAR/000541/2022 de fecha 24 de febrero de 2022, emitido por la Dirección de Evaluación de Impacto Ambiental y Riesgo adscrito a la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría de Medio Ambiente de la Ciudad de México, documental relacionada con la Resolución Administrativa del expediente DEIAR-MG-754/2021, en la cual se otorgó la autorización condicionada para la realización del proyecto denominado "SULLIVAN 25" para el predio objeto de denuncia.
- Constancia de registro número ISCDF-DG-CR-ON-2022/349 de fecha 19 de mayo de 2022, emitido por el Instituto de la Seguridad de las Construcciones de la Ciudad de México, emitido para el proyecto estructural en el predio objeto de denuncia.
- Constancia de Publicación Vecinal con número de oficio AC/DGODU/1574/2022 de fecha 11 de octubre de 2022, emitida por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc.
- Registro de Manifestación de Construcción tipo C con número de folio 1/06/077/2022-RCUC/077/2022 de fecha 17 de octubre de 2022 y vigencia al 17 de octubre de 2025, mediante el cual se autoriza un proyecto de obra nueva con uso habitacional con comercio en planta baja, consistente en 10 niveles de altura; 2 sótanos, 377 viviendas; 176 cajones de estacionamiento; superficie de desplante de 2,248.87 m<sup>2</sup>, superficie de área libre de 978.13 (30.31%), superficie b.n.b de 6,646.84 m<sup>2</sup>, superficie s.n.b de 22,550.43 m<sup>2</sup> (21,458.43 m<sup>2</sup> de superficie de uso habitacional y 1,092.00 m<sup>2</sup> de superficie de uso distinto al habitacional), lo anterior en una superficie total de construcción de 29,197.27 m<sup>2</sup> y superficie del predio de 3,227.00 m<sup>2</sup>.
- Memoria y planos arquitectónicos del proyecto.
- Estudio de mecánica de suelos.
- Bitácora de obra con registro entre fecha 16 de febrero y 15 de mayo de 2023.

Al respecto, a solicitud de esta Subprocuraduría, mediante oficio AC/DGODU/0995/2023, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, informó que cuenta con antecedente relacionado trámite del Registro de Manifestación de Construcción tipo C para Obra Nueva, lo anterior para el predio ubicado en Calle James Sullivan número 25, Colonia San Rafael, Alcaldía Cuauhtémoc, por lo que personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó la consulta del expediente formado en esa Dirección General en fecha 21 de septiembre de 2023, en la cual se corroboró que en dicho expediente obran, entre otras documentales, Registro de Manifestación de Construcción tipo C para Obra Nueva con número de folio 1/06/077/2022; RCUC-077/2022; Constancia de Alineamiento y Número Oficial con número de folio 0688; Certificado Único de Zonificación y Uso del Suelo con número de folio 22073-151FLXO21; Constancia de Publicación Vecinal con número de oficio AC/DGODU/1574/2022; oficio 401.3S.1-2021/2304-BIS; oficio número



Expediente: PAOT-2022-3317-SOT-882  
y acumulados PAOT-2022-3318-SOT-883  
PAOT-2022-3319-SOT-884  
PAOT-2023-1338-SOT-395  
PAOT-2023-1457-SOT-441  
PAOT-2023-1463-SOT-444  
PAOT-2023-3116-SOT-908

401.35.1-2021/0366; Solicitud de información sobre inmuebles con valor artístico o monumento artístico TRAMITE INBA-02-003; Dictamen de Impacto Urbano Positivo número SEDUVI/DGPU/0549/2022, DGPU/DGU.22/DEIU/008/2022; Resolución Administrativa en Materia de Impacto Ambiental número SEDEMA/DGEIRA/DEIAR/00541/2022; oficio GCDMX-SEDEMA-SACMEX-CG-DGPH-0207/2022; Constancia de registro número ISCDF-DG-CR-ON-2022/349; así como memoria descriptiva y planos arquitectónicos, documentales que fueron presentadas por el particular. -----

Consecuentemente, de un análisis integral de las documentales señaladas en el párrafo que antecede, se desprende lo siguiente: -----

	Zonificación	Uso	Sup. del terreno (m <sup>2</sup> )	Sup. de desplante (m <sup>2</sup> )	Sup. de área libre (m <sup>2</sup> )	Sup. de construcción S.N.B (m <sup>2</sup> )	Niveles	Vivienda	Cajones	
CUZUS 22073-151FLXO21	HO/10/30/Z	Habitacional con oficinas	3,227.00	2,258.90	70%	968.10	30%	22,589.00	10	-
Memoria descriptiva		Habitacional con Comercio en la P.B	3,227.00	2,257.20	69.95 %	989.80	30.05 %	22,550.43	10	377
RMC 1/06/077/2022; RCUC-077/2022				2,248.87	69.69 %	978.13	30.31 %	22,550.43	10	377
Resolución en materia de Impacto Ambiental SEDEMA/DGEIRA/DEIAR/00541/2022		Habitacional con comercio en la P.B	3,227.00	2,248.87	69.69 %	978.13	30.31 %	22,550.43	10	377
Dictamen de Impacto Urbano SEDUVI/DGPU/0549/2022; DGPU/DGU.22/DEIU/008/2022	22	Habitacional con comercio en la P.B	3,227.00	2,248.87	69.69 %	978.13	30.31 %	22,550.43	10	377

Ahora bien, del análisis de las documentales antes descritas, en particular del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con folio número 22073-151FLXO21 y fecha de expedición del 11 de noviembre de 2021, se desprende el Dictamen procedente para la aplicación de la Norma General de Ordenación número 7 "Alturas de Edificación y Restricciones en la Colindancia Posterior del Predio" de fecha 20 de octubre de 2021, en la cual se permite una altura total de 35.40 m para el predio ubicado en Calle James Sullivan número 25, Colonia San Rafael, Alcaldía Cuauhtémoc; en este sentido, la citada Norma establece que la altura máxima de entrepiso, para uso habitacional será de 3.60 m de piso terminado a piso terminado y hasta de 4.50 m para otros usos, por lo que, de la revisión de los planos arquitectónicos del proyecto se obtiene lo siguiente: -----

	Altura de entrepiso Uso habitacional	Altura de entrepiso Otros usos	Altura total
CUZUS 22073-151FLXO21 (Dictamen Aplicación de la NGO 7)	3.60 m	4.5 m	35.40 m
Plano Arquitectónico del proyecto	3.4 m (del nivel 2 al 10) 0.30 + 4.5 (P.B) + 3.4 (2) + 3.4 (3) + 3.4 (4) + 3.4 (5) + 3.4 (6) + 3.4 (7) + 3.4 (8) + 3.4 (9) + 3.4 (10)	4.5 m (P.B)	35.40 m

En razón de lo anterior, el proyecto que se realiza en el predio investigado, se adecua a lo señalado en la Norma General de Ordenación número 7 respecto a la altura de edificación. Sin embargo, respecto a la restricción de colindancia en la parte posterior, en la memoria descriptiva presentada por el particular, se señala que al proyecto le aplica una restricción posterior de 5.31 m (35.40 m de altura x 0.15 = 5.31), lo anterior de conformidad con lo establecido con el inciso d) de la multicitada Norma, no obstante, se señala en dicha memoria que la restricción podría ser omitida, ya que el predio es una esquina y cualquiera de sus alineamientos puede considerarse como tal, por lo que se considera como frente la calle Sadi Carnot (colindancia oriente y lindero más corto) y por lo tanto la colindancia poniente sería la colindancia posterior, asimismo se argumenta en la multicitada memoria que en la colindancia poniente colinda con el Hotel Sevilla, que se trata de un inmueble de 8 niveles, por lo que se pretende omitir la restricción señalada en la citada Norma citando el segundo párrafo del inciso d).--



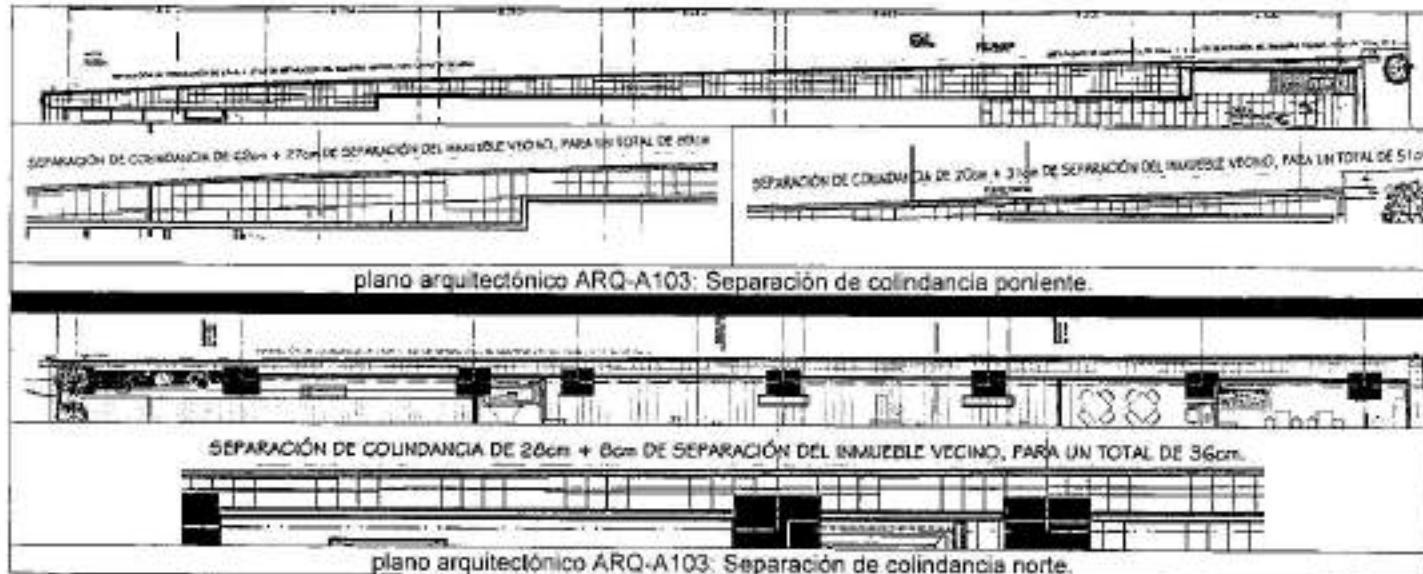
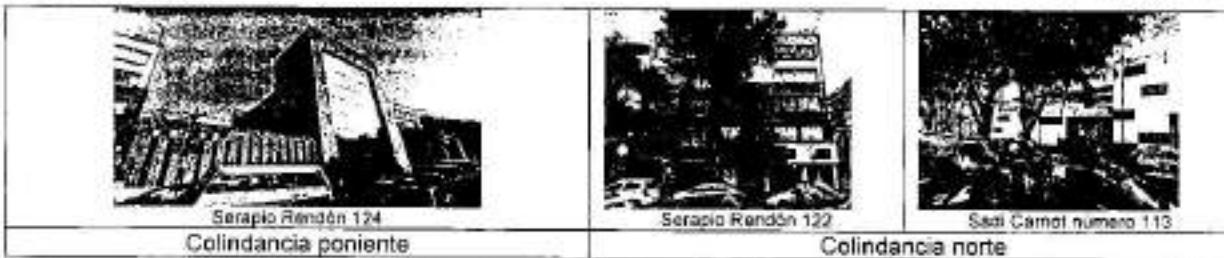
Expediente: PAOT-2022-3317-SOT-882  
y acumulados PAOT-2022-3318-SOT-883  
PAOT-2022-3319-SOT-884  
PAOT-2023-1338-SOT-395  
PAOT-2023-1457-SOT-441  
PAOT-2023-1463-SOT-444  
PAOT-2023-3116-SOT-908

Dicho lo anterior, resulta necesario citar la Norma General de Ordenación número 7 "Alturas de Edificación y Restricciones en la Colindancia Posterior del Predio", la cual establece en su inciso d) lo siguiente:

*"(...) Todas las edificaciones de más de 6 niveles, deberán observar una restricción mínima en la colindancia posterior de un 15% de su altura y una separación que no podrá ser menor a 4 metros.*

*Se exceptúan de lo anterior, las edificaciones que colindan con edificaciones existentes y cuya altura sea similar y hasta dos niveles menos. (...)".*

Para ejemplificar de mejor manera lo anterior, resulta necesario presentar los inmuebles colindantes del predio objeto de denuncia, en este sentido, colinda en el poniente con el Hotel Sevilla ubicado en Calle Serapio Rendón número 124, el cual consta de un conjunto que cuenta con **seis niveles en su costado sur, 8 niveles en la parte central** y un estacionamiento en el costado norte; mientras que en al norte colinda con la parte posterior de un edificio habitacional plurifamiliar de **5 niveles ubicado en el predio ubicado en Calle Serapio Rendón número 122**, y con una edificación de **2 niveles de altura** correspondiente a una guardería en el predio ubicado en Calle Sadi Carnot número 113. Asimismo se presentan las colindancias registradas en el plano el plano arquitectónico ARQ-A103 correspondiente a la Planta Arquitectónica nivel N+1 (P.B), ingresado ante la Alcaldía Cuauhtémoc. Lo anteriormente señalado se presenta a continuación:





Expediente: PAOT-2022-3317-SOT-882  
y acumulados PAOT-2022-3318-SOT-883  
PAOT-2022-3319-SOT-884  
PAOT-2023-1338-SOT-395  
PAOT-2023-1457-SOT-441  
PAOT-2023-1463-SOT-444  
PAOT-2023-3116-SOT-908

**predio objeto de denuncia, a efecto de corroborar que se cumpla con lo dispuesto en la Norma General de Ordenación número 7 respecto a la restricción en la colindancia posterior, e imponer las medidas y sanciones que conforme a derecho correspondan, así como enviar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación.**

De lo anteriormente expuesto, se concluye que lo registrado en la Manifestación de Construcción Tipo C con número de folio 1/06/077/2022; RCUC-077/2022 de fecha 17 de octubre de 2022, en la memoria y planos del proyecto si bien se adecuan a la zonificación aplicable HO/10/30/Z, en cuanto al uso de suelo y niveles permitidos por la zonificación, de la revisión a la Resolución Administrativa en materia de Impacto Ambiental número SEDEMA/DGEIRA/DEIAR/000541/2022 de fecha 24 de febrero de 2022, emitida por la Secretaría de Medio Ambiente de la Ciudad de México y el Dictamen de Impacto Urbano número SEDUVI/DGPU/0549/2022; DGPU/DGU.22/DEIU/008/2022 de fecha 17 de febrero de 2022 emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, instrumentos ingresados para el trámite de dicho Registro de Manifestación de Construcción, se da cuenta que el número de cajones de estacionamiento descrito en ambas documentales es de 206, lo cual difiere de los 176 cajones de estacionamiento que se señalan en el citado Registro de Manifestación de Construcción, por lo que corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, llevar a cabo la revisión del proyecto, a efecto de hacer las observaciones y requerimientos correspondientes y de ser el caso, dar vista a la Dirección General de Gobierno de esa Alcaldía a efecto de realizar la visita de verificación correspondiente, así como enviar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación.

Ahora bien, respecto a la materia de separación a colindancias, de conformidad con lo señalado en el apartado 1.9 "Separación de edificios colindantes" de la Norma técnica complementaria para el diseño por sismo para la Ciudad de México, toda edificación deberá separarse de sus linderos con los predios vecinos una distancia no menor de 50 mm, es decir 5 cm. En este sentido, de la revisión del plano arquitectónico ARQ-A103 correspondiente a la Planta Arquitectónica nivel N+1 (P.B), ingresado ante la Alcaldía Cuauhtémoc, se tiene registrado una separación en la colindancia poniente de 36 cm y en su colindancia norte de 51 a 89 cm, mientras que las colindancias oriente y sur corresponden a los frentes con Calles Sadi Carnot y James Sullivan respectivamente, por lo se ajusta a la separación de colindancias mínima establecida en la citada Norma.

Ahora bien, respecto a la materia de conservación patrimonial, el predio objeto de denuncia se encuentra dentro de los Polígonos de Áreas de Conservación patrimonial, por lo que, a solicitud de esta procuraduría, el particular presentó el oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/1672/2022 de fecha 09 de junio de 2022, del cual se desprende el Dictamen técnico para el proyecto de obra nueva en Área de Conservación Patrimonial, en el que se emitió dictamen técnico favorable en materia de conservación patrimonial para el proyecto de obra nueva para un edificio habitacional para 377 viviendas con comercio en Planta Baja, en 10 niveles (2 sótanos, P.B. + 9 niveles) con una altura de 35.40 metros al piso terminado de la azotea, con una superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 22,550.43 m<sup>2</sup> y una superficie de construcción bajo nivel de banqueta de 6,646.84 m<sup>2</sup>, para proporcionar 176 cajones de estacionamiento; mismo que se adecua al Registro de Manifestación de Construcción RMC 1/06/077/2022; RCUC-077/2022 señalado en párrafos anteriores. En razón de lo anterior, mediante oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/2008/2022, la Dirección de Patrimonio Cultural y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, corroboró la emisión del citado dictamen técnico.

Adicionalmente, el particular presentó el oficio SEDEMA/DGEIRA/DEIAR/000541/2022 de fecha 24 de febrero de 2022, emitido por la Dirección de Evaluación de Impacto Ambiental y Riesgo adscrito a la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría de Medio Ambiente de la Ciudad de México, documental relacionada con la Resolución Administrativa del expediente DEIAR-MG-754/2021, en la cual se otorgó la autorización condicionada para la realización del proyecto denominado "SULLIVAN 25", documental cuya emisión fue corroborada por esa Secretaría mediante oficio SEDEMA/DGEIRA/SAJAOC/007485/2022, la cual consiste en el retiro de elementos con superficie de construcción de 3,469.99 m<sup>2</sup> que formaron parte del inmueble anterior, para la posterior construcción, operación y mantenimiento de un conjunto habitacional distribuido en 10 niveles de altura s.n.b, para albergar de 377 departamentos, lobby, amenidades, local comercial, instalaciones en azotea y sobrepasos, con una superficie de construcción s.n.b de 22,550.43 m<sup>2</sup>, así como dos sótanos con superficie de



Expediente: PAOT-2022-3317-SOT-882  
y acumulados PAOT-2022-3318-SOT-883  
PAOT-2022-3319-SOT-884  
PAOT-2023-1338-SOT-395  
PAOT-2023-1457-SOT-441  
PAOT-2023-1463-SOT-444  
PAOT-2023-3116-SOT-908

construcción b.n.b de 6,646.84 m<sup>2</sup> para albergar 206 cajones de estacionamiento, 377 biciestacionamientos, además de un nivel de cisternas para cuartos de máquinas y Planta de Tratamiento de Aguas Residuales, con superficie máxima de construcción de 29,197.27 m<sup>2</sup> y superficie de predio de 3,227.00 m<sup>2</sup>; por lo anterior, corresponde a Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la citada Secretaría, corroborar el cumplimiento de Condicionantes en materia de Impacto Ambiental de dicha Autorización, así como enviar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación.

Además, a solicitud de esta Entidad, el particular presentó el oficio SEDUVI/DGPU/0549/2022; DGPU/DGU.22/DEIU/008/2022 de fecha 17 de febrero de 2022, relacionado con el Dictamen de Impacto Urbano Positivo para el proyecto denominado "SULLIVAN 25", consistente en la construcción en planta baja de área comercial y equipamiento urbano, así como 9 niveles del desarrollo habitacional con 377 unidades de vivienda en 10 niveles, además de 2 sótanos con capacidad para 206 cajones de estacionamiento, 100 biciestacionamientos y tercer sótano para cisternas, en una superficie de predio de 3,227.00 m<sup>2</sup>, con desplante de 2,248.87 m<sup>2</sup> (69.69%), área libre de 918.13 m<sup>2</sup> (30.31%), superficie total de construcción de 29,197.27 m<sup>2</sup> (22,550.43 m<sup>2</sup> S.N.B + 6,646.84 m<sup>2</sup> B.N.B), proporcionando 153.60 m<sup>2</sup> de equipamiento urbano, al respecto, mediante oficio SEDUVI/DGPU/DIGDU/1370/2022, la Dirección de Gestión Urbanística adscrita a la Dirección General de Política Urbanística de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México corroboró la emisión de dicha documental.

En razón de lo anterior, en relación con los hechos denunciados en materia de movilidad, en el Dictamen de Impacto Urbano Positivo señalado en el párrafo anterior, se desprende la opinión realizada en materia de vialidad por la Dirección General de Planeación, Políticas y Regulación de la Secretaría de Movilidad de la Ciudad de México mediante oficio SM-SPPR-DGPP-2241-2021, de fecha 17 de diciembre de 2021, en la cual emitió Opinión Técnica Favorable Condicionada respecto del proyecto que se ejecuta en el predio objeto de denuncia, en el cual se determinó lo siguiente:

**"(...) B. EN MATERIA DE VIALIDAD.**

(...)

Derivado del análisis realizado por personal a mi cargo y a consecuencia de los impactos en materia de movilidad que generará el predio en commento, los requerimientos y las diversas intervenciones realizadas de la zona se determina que deberá realizar las medidas de integración urbana que se explica en los siguientes puntos:

**UNO.-** Elaboración de un *Proyecto Ejecutivo y Obra para la implementación de senderos seguros (reconfiguración de banquetas, adecuaciones geométricas, bacheo, señalamiento horizontal y vertical, accesibilidad universal, luminarias, semaforización peatonal/ciclista)*, así como la identificación de la problemática vial, diagnóstico y propuestas de solución, para la recuperación y Mejoramiento Integral de la Movilidad y Accesibilidad de las siguientes vialidades:

- Sobre *Sadi Carnot*, entre *James Sullivan* y *Av. Ribera de San Cosme*.
- Sobre *Serapio Rendón*, entre *James Sullivan* y *Av. Ribera de San Cosme*.

**DOS.-** Asimismo, para garantizar las mejores condiciones de accesibilidad y operación de las vialidades primarias y secundarias existentes, se requiere realizar las propuestas denominadas **MEDIDAS DE INTEGRACIÓN URBANA REGIONAL**, siendo las siguientes:

- Implementación y adecuación de las intervenciones necesarias para el mejoramiento del polígono formado por la colonia *San Rafael*, Alcaldía Cuauhtémoc.

Se deberán hacer las correcciones necesarias del Estudio de Movilidad y modelación presentados, así como considerar un mínimo de almacenamiento interno de 3 vehículos y un espacio y/o circuito dentro



Expediente: PAOT-2022-3317-SOT-882  
y acumulados PAOT-2022-3318-SOT-883  
PAOT-2022-3319-SOT-884  
PAOT-2023-1338-SOT-395  
PAOT-2023-1457-SOT-441  
PAOT-2023-1463-SOT-444  
PAOT-2023-3116-SOT-908

*del predio para los repartidores y el servicio de transporte privado, con la finalidad de no interferir el flujo vehicular de James Sullivan.*

*Los accesos y salidas deberán considerar señalamiento horizontal, vertical, elementos de protección peatonal y las rampas comenzar desde el predio para asegurar su libre paso.*

(...)"

Respecto a la materia de factibilidad de servicios, el apoderado legal del predio objeto de denuncia, presentó, entre otros, copia simple del oficio GCDMX-SEDEMA-SACMEX-CG-DGSPH-SA-0207/2022 de fecha 23 de febrero de 2022 emitido por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México, relacionado con la aprobación del proyecto de sistema alternativo de aprovechamiento de agua pluvial a implementarse en el predio de mérito, para un proyecto de uso mixto de 377 viviendas y 1 comercio en una superficie de construcción s.n.b de 22,550.43 m<sup>2</sup> y una superficie b.n.b de 6,646.84 m<sup>2</sup>, así como Superficie Máxima de Construcción de 22,589.00 m<sup>2</sup>, documental que obra en el expediente formado para el trámite del Registro de Manifestación de Construcción de la Alcaldía Cuauhtémoc. -----

Aunado a lo anterior, del Dictamen de Impacto Urbano multicitado, se da cuenta de la opinión realizada por ese Sistema de Aguas mediante el oficio GCDMX-SEDEMA-SACMEX-CG-DGSU-DVCA-0227/DGSU/2022 de fecha 25 de enero de 2022, cuya emisión fue también corroborada por dicha Autoridad mediante el oficio GCDMX-SEDEMA-SACMEX-CG-DGSU-DVCA-25505/DGSU/2022, opinión en la cual se emitió como factible proporcionar los servicios solicitados respecto a la materia de agua y drenaje, siempre y cuando se dé cumplimiento a las Medidas de Integración Urbana y obligaciones al interior del desarrollo (medidas de mitigación), las cuales se desprenden a continuación:

**"(...) Agua potable**

*"... con fundamento al Artículo 62 de la Ley de Derecho al Acceso, Disposición y Saneamiento del Agua de la Ciudad de México, dictamina que el solicitante sustituya 1,090.00 metros de tubería existente de 102 mm. Y 152 mm. (4" y 6") de diámetro, por tubería de polietileno de 35 mm (12") de diámetro, sobre James Sullivan entre Joaquín Velázquez de León y Av. Insurgentes y sobre Joaquín Velázquez de León, Manuel María Confreras y Gabino Barreda entre James Sullivan y Maestro Antonio Caos (sic), así como el cambio de ramales a la línea nueva e instalación de crucero en todas las calles que atraviesa y construcción de cajas de válvulas, al término de la obra al predio le corresponde una toma de 51 mm. de diámetro. Cabe señalar que no permitieron la entrada, por lo que no se verificó si cuenta con toma de agua.*

*Asimismo deberá adaptarse a las condiciones actuales de servicio, ya que se abastece normalmente con un horario de 7:00 a 13 hrs." (sic)*

**Drenaje**

1. *"... se solicitan obras de reforzamiento hidráulico consistentes en la sustitución de 523 m de atarjea de 0.38 m de diámetro, con trayectoria en la calle Sadi Carnot entre calles James Sullivan y Gómez Farías, se debe considerar accesorios pluviales a cada 30 m, se solicita el reforzamiento hidráulico, debido a que la red sanitaria existente concluyó su vida útil y trabaja con insuficiencia hidráulica, la red sanitaria más cercana se localiza a una distancia de 5.3 m en 0.38 m de diámetro, a una profundidad de 2.4 m, la descarga autorizada es de 0.25 m de diámetro," (sic)*

(...)"

*En el padrón de usuarios de este Sistema de Aguas de la Ciudad de México (SACMEX), el predio no cuenta con toma de agua potable, por lo que el desarrollador deberá realizar los trámites necesarios ante este SACMEX para solicitar la toma domiciliaria que le corresponde, la cual es de 51 mm (2" de diámetro).*

*Las obligaciones técnicas y acciones con las que se tendrá que cumplir al interior del inmueble (medidas de mitigación), son las siguientes:*



Expediente: PAOT-2022-3317-SOT-882  
y acumulados PAOT-2022-3318-SOT-883  
PAOT-2022-3319-SOT-884  
PAOT-2023-1338-SOT-395  
PAOT-2023-1457-SOT-441  
PAOT-2023-1463-SOT-444  
PAOT-2023-3116-SOT-908

*I. Con fundamento en lo dispuesto por el Artículo 86 Bis, de la Ley del Derecho al Acceso, Disposición y Saneamiento del Agua de la Ciudad de México, construirá una cisterna de almacenamiento para el agua residual, la cual será llenada por medio de tanques, esta agua deberá ser utilizada en la limpieza del inmueble, lavado de autos, riego de áreas verdes y alimentación a los muebles sanitarios, construcción de un cárcamo de bombeo con su registro rompedor de presión para posteriormente descarga a la red municipal.*

*II. Con fundamento en el Artículo 86 Bis I, de la Ley del Derecho al Acceso, Disposición y Saneamiento del Agua de la Ciudad de México, implementará un sistema alternativo de captación, almacenamiento y aprovechamiento del agua pluvial, en usos que no requieran la calidad potable, así como el tanque tormenta con la capacidad suficiente para una lluvia extraordinaria.*

*III. Contar con un sistema de redes separadas de agua potable, residual tratada y pluvial.*

(...)

Este SACMEX, no podrá proporcionar los servicios de agua potable y drenaje, en tanto no se dé cumplimiento a las Medidas de Integración Urbana, de conformidad con el Artículo 93 de la Ley de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal y las obligaciones al interior del desarrollo (Medidas de Mitigación).

(...)"

De lo anterior se concluye que el predio ubicado en Calle James Sullivan número 25, Colonia San Rafael, Alcaldía Cuauhtémoc, cuenta con Dictamen de Impacto Urbano positivo SEDUVI/DGPU/0549/2022; DGPU/DGU.22/DEIU/008/2022 de fecha 17 de febrero de 2022 para el proyecto denominado "SULLIVAN 25", Dictamen del que se desprenden los oficios SM-SPPR-DGPP-2241-2021, de fecha 17 de diciembre de 2021 y GCDMX-SEDEMA-SACMEX-CG-DGSU-DVCA-0227/DGSU/2022 de fecha 25 de enero de 2022, emitidos por la Secretaría de Movilidad de la Ciudad de México y el Sistema de Aguas de la Ciudad de México respectivamente y en los que se detallan las medidas de integración urbana en materias de vialidad y de agua y drenaje, por lo que corresponde a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, corroborar el cumplimiento de medidas de integración urbana y medidas de mitigación del citado Dictamen de Estudio de Impacto Urbano, así como enviar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación.

## 2.- En materia de protección civil (riesgo)

A solicitud de esta procuraduría, mediante escrito recibido en fecha 26 de mayo de 2023, quien se ostentó como apoderado legal del predio ubicado en Calle James Sullivan número 25, Colonia San Rafael, Alcaldía Cuauhtémoc, presentó, entre otros, copia simple del plan de seguridad e higiene, protección civil y medio ambiente del proyecto denominado "Sullivan 25", documental en la cual se señala como objetivos la salvaguarda de la vida, los bienes y el entorno de los trabajadores de la obra en construcción a través del cumplimiento técnico normativo en materias de Gestión de Riesgos y Protección civil, Seguridad e Higiene y Medio Ambiente de acuerdo a la normatividad vigente; la disminución de vulnerabilidad de riesgos generados por fenómenos y agentes perturbadores, mediante el fortalecimiento de la capacidad de respuesta instalada, con el diseño de una estrategia en materia de seguridad y salvaguarda; generar acciones de corrección para establecer una obra segura, a través de protocolos y medidas preventivas y correctivas; asimismo se presentó copia simple del plan de emergencia para los trabajos de construcción.

Asimismo, de las constancias que obran en el expediente en el que se actúa, se da cuenta del oficio SEDUVI/DGPU/0549/2022; DGPU/DGU.22/DEIU/008/2022 de fecha 17 de febrero de 2022, relacionado con Dictamen de Impacto Urbano Positivo para el proyecto denominado "SULLIVAN 25", señalado previamente en el apartado anterior, del cual se desprende la opinión técnica favorable condicionada en materia de protección civil, emitida mediante oficio SGIRPC/DGAR/0147/2022 de fecha 20 de enero de 2022 por la Secretaría de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Ciudad de México, por lo que corresponde a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, corroborar el cumplimiento de medidas de integración urbana y medidas de mitigación respecto a la materia de riesgo del citado Dictamen de Estudio de Impacto Urbano, así como enviar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación.



Expediente: PAOT-2022-3317-SOT-882  
y acumulados PAOT-2022-3318-SOT-883  
PAOT-2022-3319-SOT-884  
PAOT-2023-1338-SOT-395  
PAOT-2023-1457-SOT-441  
PAOT-2023-1463-SOT-444  
PAOT-2023-3116-SOT-908

Adicionalmente, y a efecto de mejor proveer, corresponde a la Dirección de Protección Civil de la Alcaldía Cuauhtémoc, realizar visita de evaluación de riesgo derivado de los trabajos de construcción que se ejecutan en el inmueble ubicado en Calle James Sullivan número 25, Colonia San Rafael, Alcaldía Cuauhtémoc, así como en predios colindantes y realizar las acciones procedentes para evitar riesgos y/o daños a las personas y sus bienes, así como enviar a esta subprocuraduría el resultado de su actuación, lo que fue solicitado por esta Subprocuraduría mediante los oficios PAOT-05-300/300-2982-2023 y PAOT-05-300/300-7147-2023.

### 3.-En materia ambiental (ruido y vibraciones)

Durante los reconocimientos los hechos denunciados realizados por personal adscrito a esta Entidad, se constató que en el inmueble investigado se ejecutaban trabajos de construcción al interior los cuales generaban emisiones sonoras, sin constatar emisión de vibraciones, por lo que se realizó la medición acústica en el punto de referencia conforme a la norma ambiental NADF-005-AMBT-2013 de la Ciudad de México, de la cual se efectuó el estudio de emisiones sonoras correspondiente, mismo que tuvo como resultado que se generaba un Nivel de Fuente Emisora Corregido (NFEC) de 71.29 dB (A), por lo que excedía los límites máximos permisibles de recepción de emisiones sonoras de 65 dB (A) en el punto de referencia establecidos por dicha Norma.

En razón de lo anterior, se emitió un oficio dirigido al encargado, propietario, poseedor y/o representante legal del establecimiento objeto de denuncia, a efecto de exhortarlo al cumplimiento voluntario de las disposiciones jurídicas en materia de ruido aplicables, así como a la adopción de acciones o mecanismos para prevenir, evitar y/o minimizar las emisiones de ruido al ambiente.

En razón del exhorto antes referido, una persona que se ostentó como apoderado legal del inmueble materia de la presente investigación, mediante escrito ofreció como medio probatorio un programa de mitigación de ruido en el cual se describen las principales fuentes generadoras de ruido en la construcción, así como las medidas de mitigación a implementar, las cuales consisten en atenuación mediante tapial tipo barrera; definición de horarios de las actividades generales de la construcción que produzcan altos niveles de ruidos y los producidos por la maquinaria en la zona de obra para mitigar la emisión total lo máximo posible; evitar el uso de máquinas que producen niveles altos de ruido simultáneamente; no poner en circulación simultáneamente más de dos camiones para el transporte de materiales; el uso de materiales reductores de ruido; mantenimiento adecuado a la maquinaria implementada en las actividades de construcción; horarios de actividades de 8 a 19 hrs. de lunes a viernes y de 8 a 13 hrs. en los días sábados; los servicios de baños, almacenamiento de agua potable y residual, entre otros, serán colocados en la manera de lo posible cercanos a los accesos para evitar la entrada y circulación de camiones al interior; los vehículos utilizados para labores propias de la obra estarán con los motores apagados durante estancia y solo se prenderán durante maniobras necesarias de entrada-acomodo-salida; así como monitoreo de ruido por etapa de proyecto para determinar medidas necesarias por actividad. Asimismo se presentó bitácora de mantenimiento de maquinaria semanal correspondiente al periodo del 20 de febrero al 07 de mayo de 2023.

En este sentido, para efectos de mejor proveer, personal adscrito a esta Procuraduría realizó dos mediciones acústicas posteriores en el punto de denuncia conforme a la norma ambiental NADF-005-AMBT-2013 de la Ciudad de México, de la cual se efectuaron los estudios de emisiones sonoras correspondientes, mismos que tuvieron como resultado que se generaba un Nivel de Fuente Emisora Corregido (NFEC) de 59.17 dB (A) y 55.14 dB (A) respectivamente, por lo que ya no se excedían los límites máximos permisibles de recepción de emisiones sonoras de 63 dB (A) en el punto de denuncia establecidos por dicha Norma.

Cabe señalar que el estudio de los hechos investigados, 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.



Expediente: PAOT-2022-3317-SOT-882  
y acumulados PAOT-2022-3318-SOT-883  
PAOT-2022-3319-SOT-884  
PAOT-2023-1338-SOT-395  
PAOT-2023-1457-SOT-441  
PAOT-2023-1463-SOT-444  
PAOT-2023-3116-SOT-908

## RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

- Al predio ubicado en ubicado en Calle James Sullivan número 25, Colonia San Rafael, Alcaldía Cuauhtémoc, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, le aplica la zonificación HO/10/30/Z (Habitacional con Oficinas, 10 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Z; lo que indique la zonificación del Programa).

Adicionalmente, el predio investigado se encuentra dentro del polígono de Área de Conservación Patrimonial, por lo que para cualquier intervención, es necesario tramitar Dictamen u Opinión Técnica ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.

- El inmueble investigado cuenta con el Certificado Único de Zonificación y Uso del Suelo con número de folio 22073-151FLXO21 y fecha de expedición del 11 de noviembre de 2021, instrumento mediante el cual se acredita la zonificación HO/10/30/Z (Habitacional con Oficinas, 10 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Z; lo que indique la zonificación del Programa), superficie máxima de construcción de 22,589.00 m<sup>2</sup>, superficie de desplante de 2,258.90 m<sup>2</sup>, superficie de área libre de 918.10 m<sup>2</sup> y superficie de predio de 3,227.00 m<sup>2</sup>, adicionalmente en dicho Certificado se desprende el Dictamen procedente para la aplicación de la Norma General de Ordenación número 7 "Alturas de Edificación y Restricciones en la Colindancia Posterior del Predio" de fecha 20 de octubre de 2021, en la cual se permite una altura total de 35.40 m para el predio investigado.
- Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observó un predio delimitado por tapias en los cuales se exhibe información de la obra, en cuyo interior se identificaron trabajos de construcción consistentes en excavación y preparación de sótanos, se identificó la edificación de un muro de contención en la colindancia norte del predio, se observó el ingreso de vehículos con material de construcción, se constató la presencia de trabajadores, maquinaria y se percibieron emisiones sonoras, sin constatar emisión de vibraciones.
- Los trabajos que se ejecutan en el predio de mérito cuentan con Registro de Manifestación de Construcción tipo C con número de folio 1/06/077/2022-RCUC/077/2022 de fecha 17 de octubre de 2022 y vigencia al 17 de octubre de 2025, mediante el cual se autoriza un proyecto de obra nueva con uso habitacional con comercio en planta baja, consistente en 10 niveles de altura; 2 sótanos, 377 viviendas; 176 cajones de estacionamiento, superficie de desplante de 2,248.87 m<sup>2</sup>, superficie de área libre de 978.13 (30.31%), superficie b.n.b de 6,646.84 m<sup>2</sup>, superficie s.n.b de 22,550.43 m<sup>2</sup> (21,458.43 m<sup>2</sup> de superficie de uso habitacional y 1,092.00 m<sup>2</sup> de superficie de uso distinto al habitacional), lo anterior en una superficie total de construcción de 29,197.27 m<sup>2</sup> y superficie del predio de 3,227.00 m<sup>2</sup>, los cuales se adecuan a la zonificación HO/10/30/Z señalados en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con folio número 22073-151FLXO21 con fecha de expedición del 11 de noviembre de 2021.
- Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, llevar a cabo la revisión del proyecto para el predio ubicado en Calle James Sullivan número 25, Colonia San Rafael, Alcaldía Cuauhtémoc, a efecto de hacer las observaciones y requerimientos correspondientes, toda vez que existe discrepancia respecto del número de cajones de estacionamiento señalados en el Registro de Manifestación de Construcción Tipo C con número de folio 1/06/077/2022-RCUC/077/2022, en comparación con el número de cajones de estacionamiento descritos en la Resolución Administrativa en materia de Impacto Ambiental número SEDEMA/DGEIRA/DEIAR/000541/2022 de fecha 24 de febrero de 2022 y el Dictamen de Impacto Urbano número SEDUVI/DGPU/0549/2022; DGPU/DGU.22/DEIU/008/2022 de fecha 17 de febrero de 2022, documentales que fueron ingresados para el trámite de dicho Registro, y de ser el caso, dar vista a la Dirección General de Gobierno de esa Alcaldía a efecto de realizar la visita de verificación correspondiente, así como enviar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación.



Expediente: PAOT-2022-3317-SOT-882  
y acumulados PAOT-2022-3318-SOT-883  
PAOT-2022-3319-SOT-884  
PAOT-2023-1338-SOT-395  
PAOT-2023-1457-SOT-441  
PAOT-2023-1463-SOT-444  
PAOT-2023-3116-SOT-908

6. Corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación) al predio ubicado en Calle James Sullivan número 25, Colonia San Rafael, Alcaldía Cuauhtémoc, a efecto de corroborar que se cumpla con lo dispuesto en la Norma General de Ordenación número 7 respecto a la restricción en la colindancia posterior, e imponer en su caso, las medidas y sanciones que conforme a derecho correspondan, así como enviar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----
7. El proyecto de obra nueva que se ejecuta en el predio objeto de denuncia se adecua a lo señalado en el apartado 1.9 "Separación de edificios colindantes" de la Norma técnica complementaria para el diseño por sismo para la Ciudad de México, así como a lo dispuesto en la Norma General de Ordenación número 7. -----
8. Los trabajos que se realizan en el predio objeto de denuncia cuentan con oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/1872/2022 de fecha 09 de junio de 2022, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, respecto al dictamen técnico favorable en materia de conservación patrimonial para el proyecto de obra nueva para un edificio habitacional para 377 viviendas con comercio en Planta Baja, en 10 niveles (2 sótanos, P.B. + 9 niveles) con una altura de 35.40 metros al piso terminado de la azotea, con una superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 22,550.43 m<sup>2</sup> y una superficie de construcción bajo nivel de banqueta de 6,646.84 m<sup>2</sup>, para proporcionar 176 cajones de estacionamiento. -----
9. El predio ubicado en Calle James Sullivan número 25, Colonia San Rafael, Alcaldía Cuauhtémoc cuenta con Autorización en materia de Impacto Ambiental derivado de la Resolución Administrativa SEDEMA/DGEIRA/DEIAR/000541/2022 de fecha 24 de febrero de 2022 para el proyecto denominado "SULLIVAN 25", emitido por la Secretaría de Medio Ambiente de la Ciudad de México, por lo que corresponde a Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la citada Secretaría, corroborar el cumplimiento de Condicionantes en materia de Impacto Ambiental de dicha Autorización, así como enviar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----
10. El predio ubicado en Calle James Sullivan número 25, Colonia San Rafael, Alcaldía Cuauhtémoc cuenta con Dictamen de Impacto Urbano positivo SEDUVI/DGPU/0549/2022; DGPU/DGU 22/DEIU/008/2022 de fecha 17 de febrero de 2022 para el proyecto denominado "SULLIVAN 25", emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en el cual se detallan las medidas de integración urbana y medidas de mitigación en materias de factibilidad de servicios, movilidad y riesgo, entre otros, por lo que corresponde a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, corroborar el cumplimiento de medidas de integración urbana y medidas de mitigación del citado Dictamen de Estudio de Impacto Urbano, así como enviar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----
11. Corresponde a la Dirección de Protección Civil de la Alcaldía Cuauhtémoc, realizar visita de evaluación de riesgo derivado de los trabajos de construcción que se ejecutan en el inmueble ubicado en Calle James Sullivan número 25, Colonia San Rafael, Alcaldía Cuauhtémoc, así como en predios colindantes y realizar las acciones procedentes para evitar riesgos y/o daños a las personas y sus bienes, así como enviar a esta subprocuraduría el resultado de su actuación, lo que fue solicitado por esta Subprocuraduría mediante los oficios PAOT-05-300/300-2982-2023 y PAOT-05-300/300-7147-2023. -----
12. Si bien inicialmente los trabajos de construcción que se ejecutan en el inmueble ubicado en Calle James Sullivan número 25, Colonia San Rafael, Alcaldía Cuauhtémoc, generaban emisiones sonoras que rebasan los límites establecidos por la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013, derivado del exhorto realizado por esta Subprocuraduría y del cumplimiento de las medidas de mitigación propuestas por el responsable de los trabajos, del último resultado del estudio de emisiones sonoras realizado en el punto de denuncia, por personal de esta Subprocuraduría, los mismos no rebasaron los decibeles permitidos que establece la citada Norma Ambiental. -----



Expediente: PAOT-2022-3317-SOT-882  
y acumulados PAOT-2022-3318-SOT-883  
PAOT-2022-3319-SOT-884  
PAOT-2023-1338-SOT-395  
PAOT-2023-1457-SOT-441  
PAOT-2023-1463-SOT-444  
PAOT-2023-3116-SOT-908

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

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

RESUELVE

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

**SEGUNDO.** - Notifíquese la presente Resolución a las personas denunciantes, a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa, a la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría de Medio Ambiente, a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, todas de la Ciudad de México, así como a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano y la Dirección de Protección Civil de la Alcaldía Cuauhtémoc 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 Lic. Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

ICP/RAGT/AAC