



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**Expediente: PAOT-2022-4512-SOT-1195
Y acumulado PAOT-2023-AO-36-SOT-26**

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **18 SEP 2024**

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 1, 2 y 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 XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2022-4512-SOT-1195 y acumulado PAOT-2023-AO-36-SOT-26, relacionado con una denuncia ciudadana presentada y una investigación de oficio iniciada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

PAOT-2022-4512-SOT-1195

En fecha 10 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, solicitó la confidencialidad de sus datos personales, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción, fusión de predios y factibilidad de servicios, por las actividades que se realizan en el inmueble ubicado en calle Serapio Rendón número 125, colonia San Rafael, Alcaldía Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 23 de agosto 2022. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**Expediente: PAOT-2022-4512-SOT-1195
Y acumulado PAOT-2023-AO-36-SOT-26**

PAOT-2023-AO-36-SOT-26

Mediante Acuerdo de fecha 04 de abril de 2023, la Titular de esta Procuraduría, instruyó a la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, la realización de las acciones y trámites correspondientes a la investigación de oficio a fin de constatar el cumplimiento de las disposiciones jurídicas en materia de desarrollo urbano y ambiental, por los trabajos de obra que se realizan en el predio ubicado en calle Serapio Rendón número 140, colonia San Rafael, Alcaldía Cuauhtémoc, la cual fue radicada mediante Acuerdo de fecha 11 de mayo de 2023.-----

Para la atención de la denuncia presentada e investigación de oficio, se realizaron reconocimientos de los hechos denunciados, solicitudes de información y verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 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.-----

UBICACIÓN DE LOS HECHOS DENUNCIADOS

De las constancias que obran en el expediente de mérito se desprende que los hechos denunciados se ejecutan en calle Serapio Rendón número 125, colonia San Rafael, Alcaldía Cuauhtémoc, por lo que en adelante se entenderá este último como el domicilio denunciado.-----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**Expediente: PAOT-2022-4512-SOT-1195
Y acumulado PAOT-2023-AO-36-SOT-26**

Los hechos investigados se refieren a presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), conservación patrimonial, construcción (obra nueva), fusión de predios y factibilidad de servicios, no obstante, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se constataron posibles incumplimientos en materia de impacto urbano e impacto ambiental, por lo cual se hizo el estudio correspondiente, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo contemplado en el artículo 60 del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental de la Ciudad de México y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de desarrollo urbano (zonificación), conservación patrimonial, construcción (obra nueva), fusión de predios, factibilidad de servicios, impacto urbano e impacto ambiental, como son: la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y su Reglamento, la Ley del Derecho al Acceso, Disposición y Saneamiento del Agua de la Ciudad de México, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y sus Normas Técnicas Complementarias para el proyecto arquitectónico. -----

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

1.- En materia de fusión de predios

La Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México establece en su artículo 61 que las fusiones y las subdivisiones de predios urbanos, o la improcedencia de realizarlas, así como las características,



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**Expediente: PAOT-2022-4512-SOT-1195
Y acumulado PAOT-2023-AO-36-SOT-26**

especificaciones y procedimientos para llevar a cabo las que se autoricen, se regirán por las disposiciones del reglamento. -----

Asimismo, el artículo 87 fracciones I y VII de la citada Ley, establece que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y las Delegaciones (hoy Alcaldías), en la esfera de su competencia, expedirán las constancias de alineamiento y número oficial y licencias de fusión. -----

Por su parte el Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, en su artículo 63 establece que no procede el registro de manifestación de construcción ni la expedición de la licencia de construcción especial respecto de lotes o fracciones de terrenos que hayan resultado de la fusión, subdivisión o relotificación de predios, efectuados sin autorización de la Delegación (ahora Alcaldía). -----

Para el caso que nos ocupa, el predio investigado, se encuentra conformado por 2 predios que cuentan con las siguientes superficies: -----

Predios	Superficie del predio (m ²)
Miguel Schultz número 140	1,295.22
Serapio Rendón número 125	1,515.00

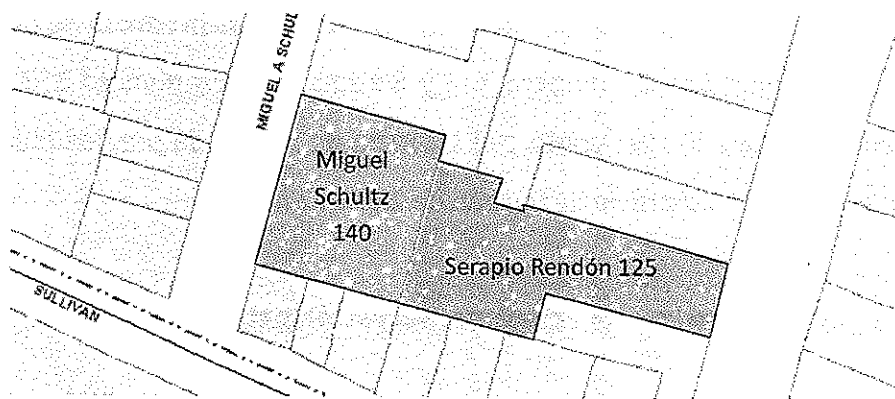


GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-4512-SOT-1195
Y acumulado PAOT-2023-AO-36-SOT-26



Predios fusionados ubicados en el Sistema de Información Geográfica de SEDUVI

Al respecto, de las documentales que integran el expediente al rubro citado se tiene que el predio cuenta con Licencia de fusión de predios folio 0027/2014, número 001/2015, para la fusión de los predios ubicados en calle Miguel Schultz número 140 y Serapio Rendón número 125, lo cual dio como resultado un predio con una superficie de terreno de 2,810.22 m²; posteriormente se obtuvo la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 0202, expedida por la Alcaldía Cuauhtémoc el 31 de enero de 2019, que le asigna al predio fusionado el número oficial 125 de la calle Serapio Rendón, colonia San Rafael, Alcaldía Cuauhtémoc, tal y como se muestra en el siguiente recuadro:-----

Predios		
Miguel Schultz número 140		Licencia de fusión de predios número 001/2015
Serapio Rendón número 125		
Resultado: Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 0202, para calle Serapio Rendón número 125, colonia San Rafael, Alcaldía Cuauhtémoc		



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**Expediente: PAOT-2022-4512-SOT-1195
Y acumulado PAOT-2023-AO-36-SOT-26**

En conclusión, el predio ubicado en calle Serapio Rendón número 125, es producto de la fusión de los predios ubicados en calle Miguel Schultz número 140 y Serapio Rendón número 125, colonia San Rafael, Alcaldía Cuauhtémoc, para lo cual contó con Licencia de Fusión de predios folio 0027/2014, número 001/2015, que le otorga la superficie de terreno de 2,810.22 m². -----

2.- En materia de desarrollo urbano (zonificación), conservación patrimonial y construcción (obra nueva)

El artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México, establece que las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esa Ley. -----

Asimismo, el artículo 1º del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que los proyectos ejecutivos de obra, las obras de construcción, modificación, ampliación, reparación, instalación y demolición, así como el uso de las edificaciones y los usos, destinos y reservas de los predios del territorio de la Ciudad de México, deben sujetarse a las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento; ese Reglamento; las Normas Técnicas Complementarias y demás disposiciones jurídicas y administrativas aplicables, incluyendo las de impacto ambiental, sustentabilidad, movilidad y protección civil. -----

Por otro lado, el artículo 28 del Ordenamiento referido en el párrafo anterior, establece que no podrán ejecutarse nuevas construcciones, obras o instalaciones de cualquier naturaleza, en los monumentos o en las zonas declaradas de monumentos a que se refiere la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas o en aquellas que hayan sido determinadas como Áreas de



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-4512-SOT-1195

Y acumulado PAOT-2023-AO-36-SOT-26

Conservación Patrimonial por el Programa, o inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano, de acuerdo con el catálogo publicado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en los Programas de Desarrollo Urbano, sin recabar previamente la autorización de la Secretaría y la del Instituto Nacional de Antropología e Historia o del Instituto Nacional de Bellas Artes, respectivamente en los ámbitos de su competencia. -----

Adicionalmente, el artículo 47 de dicho Reglamento, para construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación de las señaladas en el artículo 51 de ese ordenamiento, el propietario o poseedor el 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. -----

En este sentido, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, al predio denunciado a la fracción que pertenecía a Miguel Schultz número 140 le corresponde la doble zonificación: **H/4/20/M** (Habitacional, 4 niveles de altura máxima, 20% mínimo de área libre, densidad Media, 1 vivienda cada 50 m² de terreno) y a la fracción que corresponde a Serapio Rendón número 125 **HC/6/20/Z** (Habitacional con Comercio en planta baja, 6 niveles de altura, 20% mínimo de área libre, densidad Z: el número de viviendas factibles se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto). -----

Adicionalmente, se ubica dentro del polígono de Área de Conservación Patrimonial y es colindante con los inmuebles ubicados en calle James Sullivan números 43 y 49, los cuales se encuentran incluidos en la Relación de Inmuebles con Valor Artístico del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, por lo que le aplica la Norma de Ordenación Número 4 en Áreas de Actuación referente a Áreas de



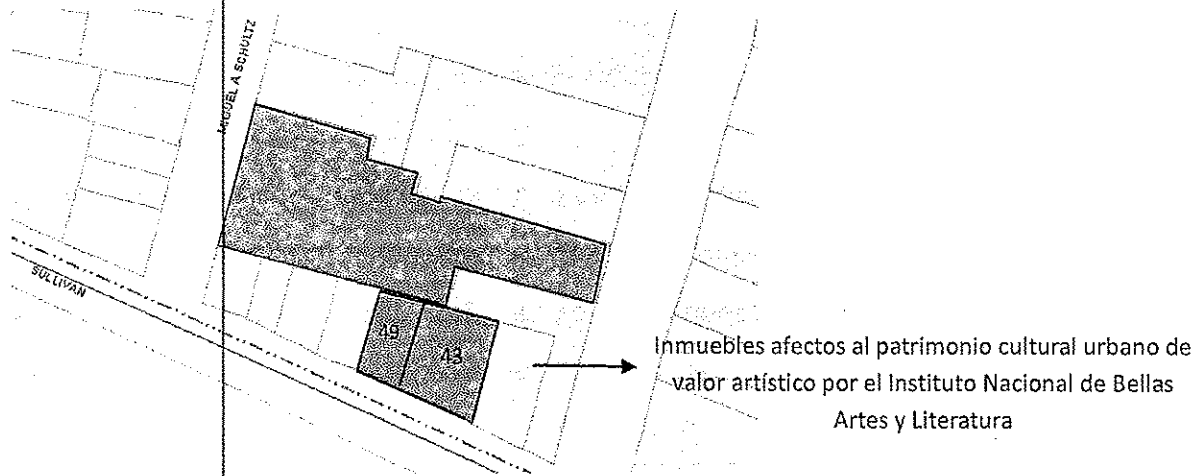
GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**Expediente: PAOT-2022-4512-SOT-1195
Y acumulado PAOT-2023-AO-36-SOT-26**

Conservación Patrimonial, cualquier intervención requiere dictamen técnico de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, así como autorización por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, tal y como se muestra en la siguiente imagen: -----



Consulta al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y
Vivienda de la Ciudad de México en fecha 23 de septiembre de 2024

Asimismo, le aplica la Norma General de Ordenación número 3 "*Fusión de dos o más predios cuando uno de ellos se ubique en zonificación habitacional (H)*", que establece que cuando dos o más predios se fusionen y en dicha fusión se incluya el uso habitacional (h), podrá optarse por la zonificación que mejor se adapte a las necesidades del proyecto, siempre y cuando su acceso y salida no se generen por la zona habitacional, debiendo ser por el frente hacia la zonificación que permita el uso. En lo que respecta a la altura y área libre, prevalecerá la zonificación elegida y deberá adaptarse al entorno de la zona, de acuerdo a lo señalado en los Programas de Desarrollo Urbano.-----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**Expediente: PAOT-2022-4512-SOT-1195
Y acumulado PAOT-2023-AO-36-SOT-26**

Durante el primer reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 3 niveles de altura con la denominación "CAJA DE AHORRO DE LOS TELEFONISTAS", advirtiendo una lona de publicitación vecinal con, entre otros, los siguientes datos: superficie del predio: 2,810.22m², niveles 6, sótanos 3 y 4 sótanos, uso de suelo HC/6/20/Z, estacionamientos; 202 cajones; sin que se advirtieran trabajos constructivos. -----

Adicionalmente, en virtud de que los hechos investigados en el expediente PAOT-2020-4279-SOT-915, guardan relación con los hechos denunciados en el expediente al rubro citado, se trasladó copia simple de diversos documentales, dentro de los cuales se encuentra el acta de reconocimiento de hechos de fecha 05 de noviembre de 2021, levantada por personal adscrito a esta Subprocuraduría. -----

Al respecto, en el acta referida se asentó que durante la diligencia se constató un predio, su frente a calle Miguel Schultz se encontraba delimitado mediante tapias de madera, sobre los cuales existían colocadas 2 lonas con la descripción del proyecto a ejecutar el cual consiste en la ampliación de construcción de un edificio de oficinas bancarias y banco en 6 niveles sobre nivel de banquetta, estacionamiento bajo y sobre nivel de banquetta así como diversas áreas de amenidades para el uso interno de las oficinas; y el segundo contenía datos de la cédula de publicitación vecinal de la que se desprende la siguiente información: "Periodo de publicitación vecinal: Del día 25 de agosto del 2021 al día 14 de septiembre de 2021; Domicilio: Serapio Rendón No. 125, Colonia San Rafael, Alcaldía Cuauhtémoc; C.P. 06470; Descripción: Caja de ahorro y aulas de capacitación técnica; Superficie del predio: 2,810.22 m²; Niveles: 6 niveles; Sótanos: 3 y 4 sótanos; Uso de suelo: HC/6/20/Z; Estacionamiento: 202 cajones; Certificado de Uso de Suelo: 47362/151ROMA 21D". Al interior se ejecutaban actividades de construcción sin poder observar y especificar las mismas, no obstante por un espacio del zaguán abierto se observó habilitado de varilla y una perforadora, así como una grúa tipo pluma. Sin advertir



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-4512-SOT-1195
Y acumulado PAOT-2023-AO-36-SOT-26

algún inmueble preexistente en la sección poniente del predio, ni ostentaron datos de algún Registro de Manifestación de Construcción. -----

Por otra parte, personal adscrito a esta Subprocuraduría, de conformidad con los artículos 21 y 25 fracción VIII de la Ley Orgánica de esta Entidad, y 56 antepenúltimo párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria, a efecto de allegarse y desahogar todo tipo de elementos probatorios para el mejor conocimiento de los hechos sin más limitantes que las señaladas en la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, siendo que en los procedimientos administrativos se admitirán toda clase de pruebas, excepto la confesional a cargo de la autoridad y las que sean contrarias a la moral, al derecho o las buenas costumbres; en fecha 23 de septiembre de 2024, realizó la consulta al Sistema de Información Geográfica Google Maps y Google Earth, vía Internet (<https://www.google.com.mx/maps> y <https://www.google.com.mx/earth>), en la cual se localizaron imágenes a pie de calle, con antigüedad de ocho años del predio denunciado, donde **se observó que sobre la sección poniente del predio, con frente a calle Miguel Schultz se realizó la construcción de un inmueble de 6 niveles de altura en el periodo comprendido de noviembre de 2021 a mayo de 2024 (inmueble C);** así mismo, en la sección central del predio se encuentra un inmueble de 6 niveles de altura con cubos y una velaría en la azotea, el cual se construyó en el periodo comprendido entre los años 2016 y 2017 (inmueble B); adicionalmente, en la sección oriente del predio con frente a calle Serapio Rendón, se realizó la construcción de un inmueble con una altura similar a tres niveles del inmueble colindante sur, esto en el periodo comprendido entre los años 2017 y 2018 (inmueble A). Acta circunstanciada que tiene el carácter de documental pública y que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 402 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. Tal y como se observa en las siguientes imágenes: --



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-4512-SOT-1195

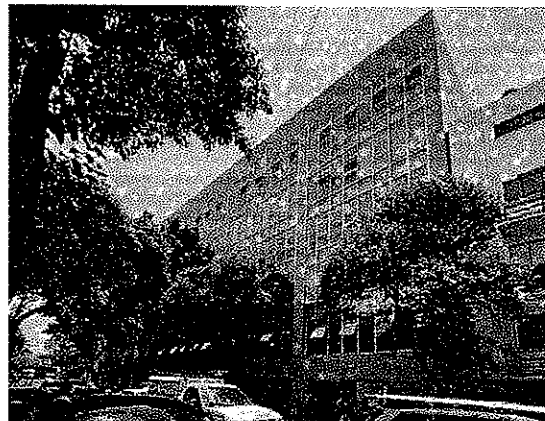
Y acumulado PAOT-2023-AO-36-SOT-26



Consulta al Sistema de Información Geográfica de Google Earth vista satelital, agosto 2024.



Reconocimiento de hechos de fecha 05 de noviembre de 2021,
vista de calle Miguel Schultz, sin observar inmueble C.



Inmueble C, reconocimiento de hechos de fecha
20 de mayo de 2024, vista de calle Miguel Schultz.

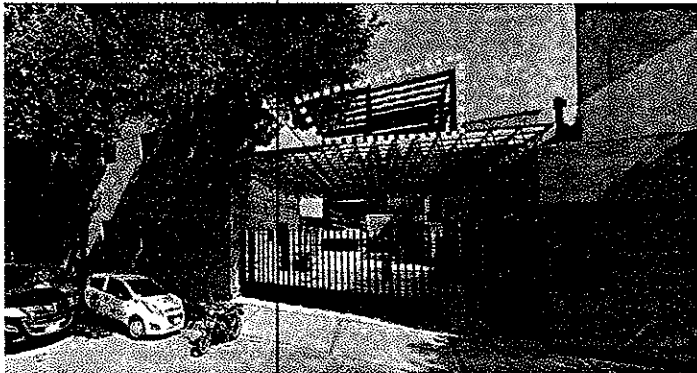


GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

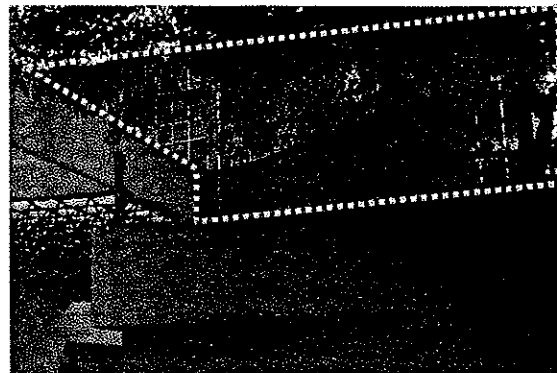
PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

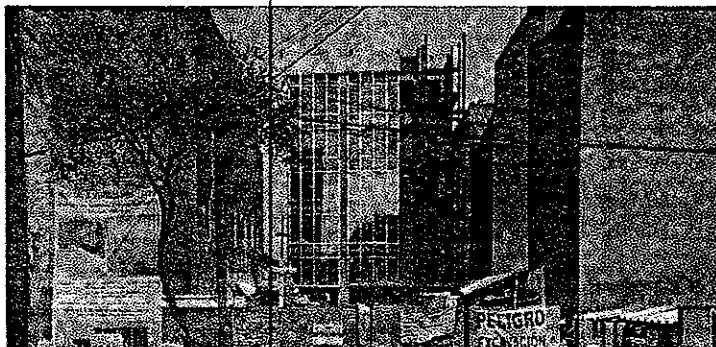
Expediente: PAOT-2022-4512-SOT-1195
Y acumulado PAOT-2023-AO-36-SOT-26



Inmueble B, Google Maps octubre de 2016, vista de calle Miguel Schultz.



Inmueble B, Google Maps abril de 2017, vista de calle Miguel Schultz.



Google Maps abril 2017, vista de calle Serapio Rendón, sin advertir inmueble A.



Inmueble A, Google Maps diciembre de 2018, vista de calle Serapio Rendón.

De lo anterior se desprende que se realizó la construcción de 3 cuerpos constructivos: el inmueble C en el periodo comprendido entre los años 2021 y 2024; el inmueble B en el periodo comprendido entre los años 2016 y 2017; y el inmueble A en el periodo comprendido entre los años 2017 y 2018. -----

Ahora bien, de conformidad con las documentales que obran en el expediente, esta Subprocuraduría determinó lo siguiente: -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**Expediente: PAOT-2022-4512-SOT-1195
Y acumulado PAOT-2023-AO-36-SOT-26**

"(...)

Para el predio localizado en calle Serapio Rendón número 125, colonia San Rafael, Alcaldía Cuauhtémoc con cuenta catastral 011_064_06, se concluye lo siguiente:

- 1. Le aplica la zonificación HC 6/20/Z (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 6 niveles de altura máxima, 20% mínimo de área libre, densidad $Z = Lo$ que indique la zonificación del Programa. Cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc vigente (PDDU) publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 29 de septiembre de 2008.*
- 2. Considerando la zonificación HC 6/20/Z, y una superficie del predio de 2,810.22 m²; se permite en el predio una superficie máxima de construcción de 13,489.05 m², en 2,248.17 m² de superficie de desplante (80%), 562.04 m² de área libre (20%) y 300 viviendas.*
- 3. De la consulta del expediente PAOT-2022-4512-SOT-1195 se identificó la constancia de alineamiento y número oficial folio 0305 de fecha 16 de abril de 2021, que se expidió con base a la licencia de subdivisión, fusión o relotificación folio 0027/2014 de fecha de enero de 2015.*

(...)



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL




**Expediente: PAOT-2022-4512-SOT-1195
Y acumulado PAOT-2023-AO-36-SOT-26**

4. *Se localiza dentro del polígono delimitado como área de conservación patrimonial denominado "San Rafael - Juárez - Guerrero", descrito en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, por lo que deberá cumplir con lo establecido en la norma de ordenación número 4 "Áreas de Conservación Patrimonial".*
5. *De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, le aplica las siguientes Normas Generales de Ordenación:*

(...)

- 03 Fusión de dos o más predios cuando uno de ellos se ubique en zonificación Habitacional (H)

(...)

- 
10. *De conformidad con la Norma de Ordenación General número 3. Fusión de dos o más predio cuando uno de ellos se ubique en zonificación habitacional (H), cuando dos o más predios se fusionen y en dicha fusión se incluya el uso Habitacional (H), podrá optarse por la zonificación que mejor se adapte a las necesidades del proyecto; al predio de interés le aplica la zonificación HC 6/20/Z (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 6 niveles de altura máxima, 20 % mínimo de área libre, densidad Z = Lo que indique la zonificación del Programa. Cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá), de acuerdo con lo señalado en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc vigente y la Norma de*
- 
- 



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**Expediente: PAOT-2022-4512-SOT-1195
Y acumulado PAOT-2023-AO-36-SOT-26**

Ordenación General referida. Por lo anterior, los cuerpos constructivos existentes en el predio objeto del presente dictamen técnico, al contar con 3 y 6 niveles de altura, cumplen con la zonificación aplicable que permite 6 niveles máximos de altura.

(...)"

En razón de lo anterior, se giró oficio al Director Responsable de Obra, poseedor, encargado y/o propietario del inmueble, a efecto de hacer del conocimiento la denuncia para que realice las manifestaciones que conforme a derecho correspondan. Al respecto, mediante escrito recibido en esta Procuraduría en fecha 27 de septiembre de 2022, una persona quien se ostentó como representante legal del responsable de los hechos denunciados realizó diversas manifestaciones y proporcionó copia simple, entre otros, de los siguientes documentos: -----

[Firma manuscrita]

[Firma manuscrita]

1. Registro de Manifestación de Construcción tipo C número 1/06/012/2018 RCUC-001-2018, folio 229/2018 de fecha 06 de febrero de 2018, con vigencia al 06 de febrero de 2020, para la ampliación de una superficie de 907.96 m² de construcción, en una superficie de construcción existente de 9,172.06 m², con una superficie de desplante de 1,706.23 m², un área libre de 938.73 m², en planta baja más 5 niveles. -----
2. Autorización de Uso y Ocupación 028/2018, folio número 857/2018 de fecha 22 de mayo de 2018 del Registro de Manifestación de Construcción tipo C número 1/06/012/2018 RCUC-001-2018, folio 229. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**Expediente: PAOT-2022-4512-SOT-1195
Y acumulado PAOT-2023-AO-36-SOT-26**

3. Certificado único de Zonificación de Uso del Suelo folio 7276-151JUJU22 de fecha de expedición 26 de abril de 2022. -----
4. Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 305 de fecha de expedición 16 de abril de 2021. -----
5. Oficio SEDUM/CGDU/DPCUEP/1303/2020 de fecha 05 de octubre de 2020, que contiene dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para la ampliación y modificación del edificio de oficinas y caja de ahorro en 6 niveles (3 y 4 Sótanos P.B. + 5niveles) con una altura máxima de 22.25 metros al piso terminado de la azotea y una superficie de ampliación y modificación sobre el nivel de banquetta de **5,946.56 m²** para una superficie total de construcción con la autorizada anteriormente de 11,455.75 m² y una superficie de ampliación y modificación bajo el nivel de banquetta de 4,985.88 m², para un total de construcción con la autorizada anteriormente de 9,396.18 m², para proporcionar 190 cajones de estacionamiento y 84 aparca bicicletas. -----
6. Oficio 0262-C/0262 de fecha 01 de marzo de 2021, que contiene recomendación técnica por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura para las intervenciones mayores pretendidas en el predio de referencia: "se deberá cumplir cabalmente con los ordenamientos en materia de desarrollo urbano y obras vigentes, garantizando así las medidas necesarias de protección colindancias, especialmente con las construcciones ubicadas en la calle de James Sullivan números 43, 49, 55 y 57 en la colonia San Rafael, estas dos últimas, obras del destacado arquitecto Luis Barragán (1902-1988), que si están incluidas en la Relación del INBAL de Inmuebles con Valor Artístico en la colonia San Rafael, Alcaldía Cuauhtémoc, ya que la

Medellín 202, piso 5to, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06000, Ciudad de México

paot.mx T. 5265 0780 ext 13400

Página 16 de 41



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**Expediente: PAOT-2022-4512-SOT-1195
Y acumulado PAOT-2023-AO-36-SOT-26**

preservación y resguardo de la integridad estructural y arquitectónica de este tipo de inmuebles es del interés de ese Instituto, en el ámbito de su competencia como instancia encargada de velar por la conservación del patrimonio arquitectónico del siglo XX. -----

Del análisis previo realizado a las documentales aportadas, se advierte que existe discrepancia en la temporalidad de la emisión de las mismas; teniendo un Registro de Manifestación de Construcción y una Autorización de Uso y Ocupación del año 2018 y autorizaciones en materia de conservación patrimonial de los años 2020 y 2021. -----

En razón de lo anterior y a efecto de esclarecer los hechos denunciados, previa solicitud de esta Subprocuraduría, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, proporcionó copia simple, entre otros, de los siguientes documentos: -----

1. Oficio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/1303/2020 de fecha 05 de octubre de 2020, que contiene "... *dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para la ampliación y modificación del edificio de oficinas y caja de ahorro en 6 niveles (3 y 4 Sótanos P.B. + 5niveles) con una altura máxima de 22.25 metros al piso terminado de la azotea y una superficie de ampliación y modificación sobre el nivel de banquetta de 5,946.56 m² para una superficie total de construcción con la autorizada anteriormente de 11,455.75 m² y una superficie de ampliación y modificación bajo el nivel de banquetta de 4,985.88 m², para un total de construcción con la autorizada anteriormente de 9,396.18 m², para proporcionar 190 cajones de estacionamiento y 84 aparca bicicletas ...*" -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-4512-SOT-1195
Y acumulado PAOT-2023-AO-36-SOT-26

2. Oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0019/2021 de fecha 09 de febrero de 2021, en el que se emitió rectificación de la información contenida en el oficio número SEDUVI/CGDU/DPCUEP/1303/2020 de fecha 05 de octubre de 2020, quedando de la siguiente manera: "... emite dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para la ampliación del edificio de oficinas y caja de ahorro en 6 niveles (3 y 4 Sótanos P.B. + 5niveles) con una altura máxima de 22.25 metros al piso terminado de la azotea y una superficie de ampliación sobre el nivel de banqueta de **5,946.56 m²** para una superficie total de construcción con la autorizada anteriormente de 11,455.75 m² y una superficie de ampliación bajo el nivel de banqueta de 4,985.88 m² (incluye excavación), para un total de construcción con la autorizada anteriormente de 9,396.18 m², para proporcionar 190 cajones de estacionamiento y 84 aparca bicicletas. -----

Asimismo, se solicitó al Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, informar si emitió el Oficio número 0262-C/0262 de fecha 1 de marzo de 2021, de ser el caso, informar las características de los trabajos, proporcionar copia del mismo y remitir copia de la memoria descriptiva de los trabajos autorizados. Al respecto, la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble de dicho Instituto, informó que emitió oficio 0262-C/0262, de fecha 01 de marzo de 2021 el cual indica lo siguiente "...esta Dirección hace la siguiente **recomendación técnica** para las **intervenciones mayores** pretendidas en el predio que motiva este oficio: **se deberá cumplir cabalmente con los ordenamientos en materia de desarrollo urbano y obra vigentes, garantizando así las medidas necesarias de protección a colindancias, especialmente con las construcciones** ubicadas en calle **James Sullivan números 43, 49, 55 y 57 en la Colonia San Rafael, estas dos últimas, obras del destacado arquitecto Luis Barragán (1902-1988), que si están incluidas en la Relación del INBA de inmuebles con Valor Artístico en la colonia San Rafael, Alcaldía Cuauhtémoc**, ya que la preservación y



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**Expediente: PAOT-2022-4512-SOT-1195
Y acumulado PAOT-2023-AO-36-SOT-26**

resguardo de la integridad estructural y arquitectónica de este tipo de inmuebles, es de interés de este Instituto, en el ámbito de su competencia como instancia encargada de velar por la conservación del patrimonio arquitectónico del siglo XX ...”-----

Por otro lado, se solicitó a la Alcaldía Cuauhtémoc, informar si cuenta con Registro de Manifestación de Construcción para el predio referido. Al respecto, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de dicha Alcaldía informó que cuenta, entre otros, con los siguientes documentos: -----

1. Registro de Manifestación de Construcción Tipo C, para ampliación, para uso de oficinas y caja de ahorro, ingresado por la Ventanilla única de Trámite el día 6 de febrero de 2018, bajo el folio No. 0229/2018, con Registro No. RCUC-001-2018: 1/06/012/2018 de fecha 06 de febrero de 2018 y vigencia al 06 de febrero de 2020. -----
2. Registro de Manifestación de Construcción Tipo C, para ampliación, para uso de oficinas y sucursal bancaria en primer nivel y 4 sótanos para estacionamiento, ingresado por la Ventanilla Única de Trámite el día 23 de enero de 2023, bajo el folio número 0069/2023, con registro número RCUC-003-2018; 1/06/003/2023 de fecha 23 de enero de 2023 y vigencia al 23 de enero de 2026. -----
3. Constancia de Alineamiento y Número Oficial, ingresada por Ventanilla Única el día 6 de abril de 2021, con el folio No. 0305/2021, expedido el día 16 de abril de 2021. -----
4. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con folio No. 7276-151-JUJU22, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda el día 26 de abril 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-2022-4512-SOT-1195
Y acumulado PAOT-2023-AO-36-SOT-26**

5. Dictamen Técnico en Área de Conservación Patrimonial ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda con folio No. SEDUVI/CGDAU/DPCU/1257/2022 de fecha 7 de julio de 2022. -----
6. Constancia de Publicitación Vecinal para Construcciones que Requieren Registro de Manifestación Tipo B o C, ingresada a través de la Ventanilla Única de Trámite, el día 29 de noviembre de 2022, con folio No. 0101/2022, autorizada con Cédula de Publicitación Vecinal folio 083/2022, de fecha 05 de diciembre de 2022. -----

Cabe señalar que el Registro de Manifestación de Construcción Tipo C, folio No. 0229/2018, No. RCUC-001-2018: 1/06/012/2018, antes señalado, es presumiblemente de la construcción del inmueble identificado en la presente Resolución como cuerpo "B", el cual fue construido en el periodo comprendido entre los años 2016 y 2017. -----

De lo anterior se advierte que el 23 de enero de 2023, se registró otra Manifestación de Construcción para ampliación y construcción de oficinas y sucursal bancaria en primer nivel y 4 sótanos para estacionamiento, Registro que se presume corresponde al último cuerpo constructivo que se constató en obra (C) desde el año 2021. No obstante, no anexó las citadas documentales, por lo que no se tiene certeza al respecto. -----

En este sentido, previa solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección de Calificación en materia de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informó que cuenta con procedimiento incoado al inmueble de referencia en materia de desarrollo urbano en el que con fecha 07 de junio de 2022 se emitió resolución administrativa, en la que se determinó



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**Expediente: PAOT-2022-4512-SOT-1195
Y acumulado PAOT-2023-AO-36-SOT-26**

imponer como sanción una multa, la cual en fecha 28 de junio de 2022 se tuvo por acreditado el pago de la misma. -----

Asimismo, se solicitó a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Cuauhtémoc, instrumentar visita de verificación en materia de construcción en el predio de referencia, por cuanto hace a que las actividades de construcción se ajusten a lo establecido en los artículos 47 y 28 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, y en su caso imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes. Al respecto, la Subdirección de Verificación y Reglamentos de dicha Alcaldía informó que en fecha 17 de agosto de 2022 ejecutó orden de visita de verificación en materia de construcción y que el 05 de diciembre de 2022, emitió Resolución Administrativa de la que se desprende la existencia de irregularidades administrativas que sancionar, en virtud de no contar con la autorización o el documento idóneo en original y/o copia certificada mediante el cual amparara la legalidad de los trabajos efectuados, por lo que se impuso una multa, así como Orden de Ejecución de Clausura en fecha 12 de enero de 2024. -----

Es importante mencionar que durante el último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constataron sellos de Clausura impuestos por alguna Autoridad.

En conclusión, el predio denunciado cuenta con dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y con recomendación técnica por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura para las intervenciones mayores pretendidas en el predio de referencia, respecto de la construcción colindante a Miguel E. Schultz; así mismo, cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo "C" número 1/06/012/2018 RCUC-001-2018 para la ampliación de un edificio de oficinas y caja de ahorro



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**Expediente: PAOT-2022-4512-SOT-1195
Y acumulado PAOT-2023-AO-36-SOT-26**

en 6 niveles, así como con Registro de Manifestación de Construcción tipo "C" número 1/06/003/2023 RCUC-003-2018 para ampliación, para uso de oficinas y sucursal bancaria en primer nivel y 4 sótanos para estacionamiento, sin que se cuente con la información suficiente para determinar que corresponde a la construcción colindante a Miguel E. Schultz. -----

Corresponde a la Alcaldía Cuauhtémoc, remitir copia del Registro de Manifestación de Construcción número 1/06/012/2018 folio 0029/2018 y número 1/06/003/2023 folio 0069/2023, la Autorización de Uso y Ocupación número 028/2018 folio 857/2018; así como sus memorias descriptivas y corroborar previo a otorgar Autorización de Uso y Ocupación de esta última, que el proyecto ejecutado se ajuste a lo registrado en la Manifestación de Construcción 1/06/003/2023 folio 0069/2023, y lo permitido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, así también en caso de no haber ordenado el retiro de los sellos de Clausura, realizar las acciones legales procedentes para su reposición y con la finalidad de que se acate el estado de Clausura impuesto por esa Alcaldía. -----

3. En materia de factibilidad de servicios, impacto urbano e impacto ambiental

El artículo 62 de la Ley del Derecho al Acceso, Disposición y Saneamiento del Agua de la Ciudad de México, establece que el Sistema de Aguas, considerando la disponibilidad de agua, la infraestructura hidráulica existente en la zona y el número de unidades de vivienda a desarrollar, determinará la factibilidad de servicios a nuevos fraccionamientos, conjuntos habitacionales, comerciales, industriales, mixtos o de otro uso, así como en los casos de ampliación o modificación del uso o destino de inmuebles. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-4512-SOT-1195

Y acumulado PAOT-2023-AO-36-SOT-26

De conformidad con el artículo 6, inciso N, del Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo de la Ciudad de México, previo a la ejecución de los trabajos de obra requerirán obtener autorización en materia de impacto ambiental ante la Secretaría de Medio Ambiente de la Ciudad de México, aquellas obras de más de diez mil metros cuadrados de construcción u obras nuevas que se realicen en predios de más de cinco mil metros cuadrados para uso distinto al habitacional. -----

Asimismo, el artículo 86 de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México, establece que se requiere de dictamen de impacto urbano ambiental positivo para la obtención de la autorización, la licencia o el registro de manifestación de construcción, cuando se pretendan ejecutar: I. Proyectos de vivienda con más de 10,000 metros cuadrados de construcción; II. **Proyectos de oficinas, comercios, servicios, industria o equipamiento con más de 5,000 metros cuadrados de construcción;** III. Proyectos de usos mixtos (habitacional, comercio, servicios o equipamiento) con más de 5,000 metros cuadrados de construcción; y IV. Proyectos donde aplique la Norma de Ordenación General número 10. Por otro lado, de conformidad con la Norma General de Ordenación número 19 fracción II y VI, previo al registro de manifestación de construcción, Licencia, Permiso o Autorización, quienes pretendan ejecutar proyectos de oficinas, comercios, servicios, industria o equipamiento con más de 5,000 m² de construcción o proyectos de ampliación de usos no habitacionales, cuando la suma de lo existente y el incremento rebasen 5,000 m² de construcción requerirán el dictamen de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda en materia de Impacto Urbano o Urbano-Ambiental.-----

En este sentido, previa solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección de Planeación y Programación de Obras y Servicios Hidráulicos del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, informó que no cuenta con Dictamen de Factibilidad de Servicios Hidráulicos, no obstante si cuenta con una Opinión Técnica para el Estudio de Impacto Urbano en Modalidad Hidráulica con número de oficio GCDEMEX-SEDEMA-



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-4512-SOT-1195
Y acumulado PAOT-2023-AO-36-SOT-26

SACMEX-CG-DVCA-SFH-UDFA-OEIU-10427/DGSU/2021 de fecha 24 de mayo de 2021, en la que se determinó que es factible proporcionar los servicios para el desarrollo en una superficie de terreno de 2,810.22 m², **un área total de construcción de 20,851.73 m² (11,455.75 m² sobre nivel de banquetas y 9,396.18 m² bajo nivel de banquetas)** y un área útil de 6,733.68 m², siempre y cuando se dé cumplimiento a las Medidas de Integración Urbana y obligaciones al interior del desarrollo (Medidas de mitigación). -----

Ahora bien, previa solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General de Política Urbanística de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que cuenta con las siguientes documentales: -----

1. Dictamen de Estudio de Impacto Urbano número SEDUVI/DGAU/5361/2017; DGAU.17/DEIU/051/2017 de fecha 18 de septiembre de 2017, en el que se emitió "...**DICTAMEN DE ESTUDIO DE IMPACTO URBANO POSITIVO PARA EL PROYECTO DE MODIFICACIÓN Y AMPLIACIÓN DE CONSTRUCCIÓN QUEDANDO DICHO PROYECTO DE LA SIGUIENTE MANERA: SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA DE 11,476.33 M2 DE LOS CUALES 7.066.03 M2 SON S.N.B. Y 4,410.30 M2 B.N.B. EN UN ÁREA DE DESPLANTE DE 1,871.49 M2 QUE EQUIVALE AL 60.72% Y UN ÁREA LIBRE DE 938.7 M2 QUE EQUIVALE AL 39.28%, PROPORCIONA 116 CAJONES PARA ESTACIONAMIENTO, PROPORCIONA EQUIPAMIENTO CO UNA SUPERFICIE DE 85.00 M2 INCLUIDOS EN LA SUPERFICIE TOTAL DE CONSTRUCCIÓN DEL PREDIO UBICADO EN CALLE SERAPIO RENDÓN N° 125, COLONIA SAN RAFAEL, DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC...**", quedando de la siguiente manera: -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**Expediente: PAOT-2022-4512-SOT-1195
Y acumulado PAOT-2023-AO-36-SOT-26**

CONCEPTO	SUPERFICIE M ²
Superficie del predio	2,810.22
Desplante (COS)	1,871.49
Área libre	938.73
Altura niveles	.6
Niveles b.n.b	
Construcción s.n.b. (CUS)	7,066.03
Construcción b.n.b	4,410.30
Construcción Total	11,476.33
Número de cajones de estacionamiento	116

Tabla de áreas conforme a lo autorizado en el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano número SEDUVI/DGAU/5361/2017;DGAU.17/DEIU/051/2017 de fecha 18 de septiembre de 2017

Es importante mencionar que dicho proyecto se encuentra sujeto al cumplimiento de las medidas de integración urbana y condiciones señaladas en el Dictamen referido, entre las cuales se encuentra la siguiente materia: -----

"(...)

C. EN MATERIA DE AGUA Y DRENAJE.

- 1) Mediante oficio número SEDUVI/DGAU/DOU/03084/2017 de fecha 12 de mayo de 2017, se envió solicitud de opinión al Sistema de Aguas de la Ciudad de México por lo que deberá cumplir con lo que indique el Sistema de Aguas de la Ciudad de México:

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

I Con fundamento en lo dispuesto en el Artículo 86 Bis de la Ley de Aguas del Distrito Federal, deberá construir una planta de tratamiento, con su cisterna de almacenamiento para el agua



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-4512-SOT-1195

Y acumulado PAOT-2023-AO-36-SOT-26

residual, la cual tendrá que utilizarse en la limpieza del inmueble, lavado de autos, riego de áreas verdes y alimentación a los muebles sanitarios, los excedentes se descargarán a la red municipal por medio de un cárcamo de bombeo y un registro donde se rompa presión.

II Con fundamento en lo dispuesto en el Artículo 86 Bis I de la Ley de Aguas del Distrito Federal, tendrá que implementar un sistema alternativo de captación, almacenamiento y aprovechamiento del agua pluvial con su tanque de tormenta con capacidad para una lluvia extraordinaria.

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

Deberá cumplir con lo señalado en el Artículo 302 del Código Fiscal de la Ciudad de México.

(...)"

2. Primera Modificación a Dictamen de Estudio de Impacto Urbano número SEDUVI/DGAU/1956/2018; DGAU.18/DEIU/M-07/2018 de fecha 22 de mayo de 2018, en el que se aprobó la "...MODIFICACIÓN AL DICTAMEN DE ESTUDIO DE IMPACTO URBANO OFICIO SEDUVI/DGAU/5361/2017 DGAU.17/DEIU/051/2017 DE FECHA 18 DE SEPTIEMBRE DE 2017, PARA EL "INMUEBLE DE CAJA DE AHORRO DE LOS TELEFONISTAS", EN EL PREDIO UBICADO EN CALLE SERAPIO RENDÓN NÚMERO 125, COLONIA SAN RAFAEL, DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC...", quedando de la siguiente manera:-----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-4512-SOT-1195
Y acumulado PAOT-2023-AO-36-SOT-26

CONCEPTO	SUPERFICIE M ²
Superficie del predio	2,810.22
Desplante (COS)	1,673.61
Área libre	1,136.61
Altura niveles	6
Niveles b.n.b	3
Construcción s.n.b. (CUS)	7,066.03
Construcción b.n.b	4,410.30
Construcción Total	11,476.33
Número de cajones de estacionamiento	116
Número de cajones para bici estacionamientos	65

Tabla de áreas conforme a lo autorizado en la Primera Modificación a Dictamen de Estudio de Impacto Urbano número SEDUVI/DGAU/1956/2018; DGAU.18/DEIU/M-07/2018 de fecha 22 de mayo de 2018.

Es importante mencionar que en dicho proyecto se modificaron las Medidas de Mitigación en Materia de Agua y Drenaje, para quedar de la siguiente manera: -----

"(...)

- I. Con fundamento en lo dispuesto en el Artículo 86 Bis de la Ley de Aguas del Distrito Federal, deberá implementar un sistema alternativo de captación, almacenamiento y aprovechamiento de agua pluvial con tanque de tormenta para lluvia extraordinaria;
- II. Contar con un sistema de redes reparadas de agua potable y pluvial;
- III. Además de cumplir con lo señalado en el Artículo 302 del Código Fiscal de la Ciudad de México.

(...)"



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-4512-SOT-1195
Y acumulado PAOT-2023-AO-36-SOT-26

3. Segunda Modificación a Dictamen de Estudio de Impacto Urbano número SEDUVI/DGPU/1759/2022; DGPU/DGU.22/DEIU/M-04/2022 de fecha 29 de abril de 2022, en el que se probó la **"...2ª MODIFICACIÓN AL DICTAMEN DE ESTUDIO DE IMPACTO URBANO OFICIO SEDUVI/DGAU/5361/2017 DGAU.17/DEIU/051/2017, DE FECHA 18 DE SEPTIEMBRE DE 2017, PARA EL PROYECTO DE UN EDIFICIO DE OFICINAS, EN EL PREDIO UBICADO EN CALLE SERAPIO RENDÓN NÚMERO 125, COLONIA SAN RAFAEL, ALCALDÍA CUAUHTÉMOC.**

La presente ampliación y modificación de construcción consiste en un edificio en 6 niveles s.n.b. para oficinas y sucursal bancaria en primer nivel y 1 sótano para 74 cajones de estacionamiento para vehículos motorizados, y 84 cajones para bici estacionamiento en una superficie total de ampliación de 10,932.44 m² (5,946.56 m² s.n.b. + 4,985.88 m² b.n.b.).

Motivo por el cual queda de la siguiente manera: **EDIFICIO EN 6 NIVELES CON USO DE OFICINAS Y SUCURSAL BANCARIA EN PRIMER NIVEL, 4 SÓTANOS PARA ESTACIONAMIENTO, CON UNA SUPERFICIE TOTAL DE CONSTRUCCIÓN DE 22,408.77 m² (13,012.59 M² S.N.B. + 9,396.18 M² B.N.B.), EN UN DESPLANTE DE 2,027.98 M² Y UN ÁREA LIBRE DE 792.24 M² CORRESPONDIENTES AL 72.16% Y EL 27.84% RESPECTIVAMENTE PROPORCIONANDO UN TOTAL DE 190 CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PARA VEHÍCULOS MOTORIZADOS Y 84 BICI ESTACIONAMIENTOS...**, quedando de la siguiente manera: -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-4512-SOT-1195
Y acumulado PAOT-2023-AO-36-SOT-26

CONCEPTO	SUPERFICIE M ²
Superficie del predio	2,810.22
Desplante (COS)	2,027.98
Área libre	782.24
Altura niveles (s.n.b.)	6
Niveles (b.n.b)	4
Construcción s.n.b. (CUS)	13,012.59
Construcción b.n.b	9,396.18
Construcción Total	22,408.77
Número de cajones de estacionamiento	190
Número de cajones para bici estacionamientos	84

Tabla de áreas conforme a lo autorizado en la Segunda Modificación a Dictamen de Estudios de Impacto Urbano número SEDUVI/DGPU/1759/2022; DGPU/DGU.22/DEIU/M-04/2022 de fecha 29 de abril de 2022.

Es importante mencionar que dicho proyecto se encuentra sujeto al cumplimiento de las medidas de integración urbana y condiciones señaladas en la modificación referida, entre las que se evaluó la siguiente materia: -----

"(...)

C. EN MATERIA DE AGUA Y DRENAJE

Mediante oficio GCDMX-SEDEMA-SACMEX-CG-DVCA-SFH-UDFA-OEIU-104277DGSU/2021, de fecha 24 de mayo de 2021, la Dirección de Verificación de Conexiones en Alcaldías del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, señala lo siguiente:

"...sobre el particular se informa que se realizó una inspección a la infraestructura hidráulica y sanitaria, por parte del personal de la Dirección de Agua y Potabilización, la Dirección de Detección



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**Expediente: PAOT-2022-4512-SOT-1195
Y acumulado PAOT-2023-AO-36-SOT-26**

de Fallas y Rehabilitación de Drenaje y de la Dirección de Operación de Drenaje, Tratamiento y Reúso, de este Sistema de Aguas de la Ciudad de México (SACMEX), determinando que es factible proporcionar los servicios, siempre y cuando se dé cumplimiento a las Medidas de Integración Urbana y obligaciones al interior del desarrollo (Medidas de Mitigación, siendo estas las siguientes:

Agua Potable

- 1. Sustitución de 289 m de la tubería existente de 152 mm (6") de diámetro, por otra de polietileno de alta densidad, de 305 mm (12") de diámetro, sobre la Calle Serapio Rendón, entre las Calles Maestro Antonio Caso y James Sullivan y sobre la Calle James Sullivan, entre las Calles Serapio Rendón y Sadi Carnot.*
- 2. Cambio de ramales en las líneas nuevas.*
- 3. Instalación de creceros en todas las calles que atraviese.*
- 4. Construcción de cajas de válvulas.*
- 5. Al predio le corresponde una toma de agua potable de 19 mm (3/4") de diámetro.*

En el Padrón de Usuarios de este Sistema de Aguas de la Ciudad de México (SACMEX), el predio tiene registrada una toma de agua potable de 13 mm (1/2") de diámetro, con número de cuenta 20-44-644-247-01-000-1 y medidor marca Neptune, por lo que el desarrollador deberá llevar a cabo los trámites necesarios, ante este Órgano, para solicitar la ampliación de la toma que le corresponde, la cual deberá ser de 19 mm (3/4") de diámetro.

Drenaje



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**Expediente: PAOT-2022-4512-SOT-1195
Y acumulado PAOT-2023-AO-36-SOT-26**

1. *Sustitución de 142 m de la atarjea existente de 0.30 m (12") de diámetro, por otra del mismo diámetro, sobre la Calle de Miguel Schultz, entre las Calles Antonio Caso y James Sullivan, para conectarse al pozo de visita existente.*
2. *Instalación de accesorios pluviales a cada 30 m de distancia.*
3. *Para la descarga de las aguas residuales producidas por el desarrollo se le autoriza una tubería de 0.20 m (8") de diámetro.*

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

- I. *Con fundamento en lo dispuesto en 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, el cual será llenado por medio de carros tanque, 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 descargar a la red municipal.*
- II. *Con fundamento en lo dispuesto 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.*



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**Expediente: PAOT-2022-4512-SOT-1195
Y acumulado PAOT-2023-AO-36-SOT-26**

Se hace de su conocimiento en el Artículo 58 de la Ley del Derecho al Acceso, Disposición y Saneamiento del Agua de la Ciudad de México, así como el Artículo 73 fracciones IV y V, 175 y 176 fracciones I, IV y V del Código Fiscal de la Ciudad de México, es obligatoria la instalación de aparatos medidores para cualquier tipo de toma de agua potable, por lo que deberán realizar las adecuaciones necesarias para incluir la ubicación, dimensiones y arreglo de la tubería donde se instalará el cuadro y medidor que registrará el volumen de agua que ingresará al predio, con la finalidad de garantizar la correcta instalación, mantenimiento y toma de lectura de los aparatos medidores y ramificaciones internas correspondientes a cada departamento, vivienda o local en régimen de condominio o distintos a éste.

(...)"

Asimismo, dicha Secretaría informó que se cuenta con una liberación total emitida con fecha 20 de julio de 2018, con relación al cumplimiento de las Medidas de Integración Urbana y Condicionantes establecidas en el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano número SEDUVI/DGAU/5361/2017; DGAU.17/DEIU/051/2017 de fecha 18 de septiembre de 2017, sin embargo, las Medidas de Integración Urbana y Condicionantes señaladas en las Modificaciones al Dictamen de Estudio de Impacto Urbano números SEDUVI/DGAU/1956/2018; DGAU.18/DEIU/M-07/2018 de fecha 22 de mayo de 2018 y SEDUVI/DGPU/1759/2022; DGPU/DGU.22/DEIU/M-04/2022 de fecha 29 de abril de 2022, se encuentran en proceso de cumplimiento. -----

Por otro lado, esta Procuraduría solicitó a la Secretaría de Medio Ambiente de la Ciudad de México, informar si cuenta con Manifestación de Impacto Ambiental para los trabajos de construcción que se



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-4512-SOT-1195
Y acumulado PAOT-2023-AO-36-SOT-26

realizan en el predio de referencia. Al respecto la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de dicha Secretaría, informó que cuenta con las siguientes documentales: -----

1. Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/DEISA/015671/2015, de fecha 16 de diciembre de 2015, a través de la cual se otorgó la autorización condicionada en materia de impacto ambiental para la realización del proyecto denominado "*Ampliación y modificación del edificio de oficinas y caja de ahorro Serapio Rendón 125*", el cual consiste en la ampliación de 3 sótanos para 32 cajones de estacionamiento con una superficie de construcción b.n.b. de 4,449.99 m², así como la ampliación de planta baja, los niveles uno al cinco y la adición de un mezzanine, también llamado nivel 1 tridilosa, con una superficie de construcción s.n.b. de 342.59 m², con una superficie de construcción existente de 5,950.62 m² s.n.b., por lo que una vez ejecutado el proyecto, se contará con una superficie de construcción total de **6,293.11 m² s.n.b. y 4,449.99 m² b.n.b.**, para una **superficie de construcción total de 10,743.10 m²**, tocante al expediente administrativo **DEIA-IP-1791/2015**. -----

Cabe señalar que dicha Resolución contempla medidas de prevención, mitigación y compensación para la etapa de operación y mantenimiento del proyecto, entre las cuales se encuentran las siguientes: -----

No.	Agua
6.0	Con fundamento en el artículo 77 fracción III de la Ley de Aguas del Distrito Federal (LADF), 107 fracciones II y V, 155 fracción IV de la LAPTDF, deberá presentar ante esta



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**Expediente: PAOT-2022-4512-SOT-1195
Y acumulado PAOT-2023-AO-36-SOT-26**

	DGRA, el dictamen y/o Visto Bueno que el Sistema de Aguas de la Ciudad de México (SACMEX) otorgue para el sistema de captación y aprovechamiento de agua pluvial.
6.1	Con fundamento en el artículo 107 fracción V de la LAPTDF, deberá contar con el dictamen positivo de factibilidad de dotación de agua potable y de servicios hidráulicos que al efecto emita el SACMEX.
6.2	Con fundamento en los artículos 104 y 105 fracciones VI y VII de la LAPTDF, el Proyecto deberá utilizar agua pluvial en el sistema contra incendios, evitándose el uso de agua potable.
6.3	Con fundamento en el artículo 35 fracción III de la LADF, con el objeto de hacer más racional el consumo de agua potable, deberá instalar drenajes separados, uno para aguas residuales y otro para aguas pluviales; así como, colocar pequeñas cisternas o contenedores, con la finalidad de utilizarla posteriormente en la descarga de retretes, lavado de automóviles, limpieza de las áreas que sean de uso común, parque vehicular y riego de áreas verdes.
6.4	Las instalaciones Hidráulicas y sanitarias deberán incluir en s diseño y colocación, el uso de dispositivos de ahorro o bajo consumo de agua potable, de acuerdo con las disposiciones aplicables, tales como las contenidas en el RCDF, las Normas Oficiales Mexicanas y las Normas Mexicanas. Estos dispositivos podrán ser regaderas de flujo limitado, lavamanos y grifos de contacto, cajas o tanques de sanitarios de capacidad reducida y otros que resulten aplicables a las instalaciones.

2. Dictamen de Daño Ambiental SEDEMA/DGRA/DEIA/015447/2017 de fecha 07 de diciembre de 2017, mediante el cual se determinó que las obras y actividades provocaron un daño al ambiente, toda vez que se realizaron sin contar con previa autorización en materia de impacto

Medellín 202, piso 5to. Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06000, Ciudad de México
paot.mx T. 5265 0780 ext 13400



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**Expediente: PAOT-2022-4512-SOT-1195
Y acumulado PAOT-2023-AO-36-SOT-26**

ambiental, para quedar en una superficie de construcción total de **7,066.03 m² s.n.b. y 4,410.30 m² b.n.b.**, para una **superficie de construcción total de 11,476.33 m²**. -----

En dicho dictamen se determinó que se dio cumplimiento de las condicionantes establecidas en la etapa I correspondiente a la construcción del Proyecto 1 (6.0, 6.1, 6.2, 6.3 y 6.4), establecidas en el resolutivo TERCERO de la Resolución Administrativa señalada en el punto anterior. -----

En conclusión, el proyecto cuenta con la Opinión Técnica en Modalidad Hidráulica con número de oficio GCDEMEX-SEDEMA-SACMEX-CG-DVCA-SFH-UDFA-OEIU-10427/DGSU/2021, de fecha 24 de mayo de 2021, y Dictamen de Estudio de Impacto Urbano número SEDUVI/DGPU/1759/2022; DGPU/DGU.22/DEIU/M-04/2022 de fecha 29 de abril de 2022, el cual contiene la 2ª modificación al dictamen de estudio de impacto urbano oficio SEDUVI/DGAU/5361/2017 DGAU.17/DEIU/051/2017, de fecha 18 de septiembre de 2017, para un edificio en 6 niveles con uso de oficinas y sucursal bancaria en primer nivel, 4 sótanos para estacionamiento, con una superficie total de construcción de 22,408.77 m² (13,012.59 m² s.n.b. + 9,396.18 m² b.n.b.), en un desplante de 2,027.98 m² y un área libre de 792.24 m² correspondientes al 72.16% y el 27.84%; sin que se cuente con autorización en materia de impacto ambiental para dicho proyecto incumpliendo el artículo 6, inciso N, del Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo de la Ciudad de México. -----

Corresponde a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, requerir al propietario del predio investigado que acredite el cumplimiento de las Medidas de Integración Urbana y Condicionantes señaladas en el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano número -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**Expediente: PAOT-2022-4512-SOT-1195
Y acumulado PAOT-2023-AO-36-SOT-26**

SEDUVI/DGPU/1759/2022; DGPU/DGU.22/DEIU/M-04/2022 de fecha 29 de abril de 2022, y en caso de no cumplir con las mismas no emitir su liberación. -----

Corresponde a la Alcaldía Cuauhtémoc, no otorgar Autorización de Uso y Ocupación al predio investigado, hasta en tanto la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México emita la completa liberación de las medidas de integración urbana señaladas en el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano número SEDUVI/DGPU/1759/2022; DGPU/DGU.22/DEIU/M-04/2022 de fecha 29 de abril de 2022, de conformidad con los artículos 80 fracciones VII y VIII y 99 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México. -----

Corresponde a la Secretaría de Medio Ambiente de la Ciudad de México, instrumentar visita de inspección por cuanto hace a que el proyecto ejecutado no cuenta con autorización de impacto ambiental de conformidad con el artículo 6, inciso N, del Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo de la Ciudad de México, así como imponer las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho procedan. -----

Cabe señalar que del 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



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**Expediente: PAOT-2022-4512-SOT-1195
Y acumulado PAOT-2023-AO-36-SOT-26**

1. El predio ubicado en calle Serapio Rendón número 125, es producto de la fusión de los predios ubicados en calle Miguel Schultz número 140 y Serapio Rendón número 125, colonia San Rafael, Alcaldía Cuauhtémoc, para lo cual contó con Licencia de Fusión de predios número 001/2015, que le otorga la superficie de terreno 2,810.22 m². -----
2. Le corresponde la zonificación HC/6/20/Z (Habitacional con Comercio en planta baja, 6 niveles de altura, 20% mínimo de área libre, densidad Z: el número de viviendas factibles se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto). -----

Adicionalmente, se ubica dentro del polígono de Área de Conservación Patrimonial y es colindante con los inmuebles ubicados en calle James Sullivan números 43, 49, 55 y 57, los cuales se encuentran incluidos en la Relación de Inmuebles con Valor Artístico del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, por lo que le aplica la Norma de Ordenación Número 4 en Áreas de Actuación referente a Áreas de Conservación Patrimonial, cualquier intervención requiere dictamen técnico de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, así como autorización por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura. --

3. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio de tipo medianero con dos frentes, correspondientes a calle Serapio Rendón y Miguel E. Schultz en el que se desplanta un inmueble conformado por tres cuerpos constructivos. Sobre la calle Serapio Rendón se observó el cuerpo constructivo "A", que cuenta con 3 niveles de altura, y conforme sus características físicas es preexistente, también se identificó en la fachada el denominativo



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**Expediente: PAOT-2022-4512-SOT-1195
Y acumulado PAOT-2023-AO-36-SOT-26**

"CAJA DE AHORRO DE LOS TELEFONISTAS". Al centro del predio se observó el cuerpo constructivo "B", que por sus características físicas es preexistente. Debido a su ubicación, desde vía pública no fue posible cuantificar el número de niveles que tiene, sin embargo se identificó que tiene la misma altura que el cuerpo constructivo "C". En su azotea se identificó un volumen constructivo que por sus características físicas es un cubo de escaleras y/o elevadores. Sobre la calle Miguel Schultz, se observó el cuerpo constructivo "C", que cuenta con 6 niveles de altura, el cual conforme a sus características físicas es una obra nueva. En el costado nor-poniente de la azotea se observó un volumen constructivo que por sus características físicas corresponde a un cubo de escaleras y/o instalaciones. Al momento de la diligencia se identificó personal de obra y letrero de registro de manifestación de construcción. -----

4. El predio denunciado cuenta con dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y con recomendación técnica por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura para las intervenciones mayores pretendidas en el predio de referencia, respecto de la construcción colindante a Miguel E. Schultz; así mismo, cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo "C" número 1/06/012/2018 RCUC-001-2018 para la ampliación de un edificio de oficinas y caja de ahorro en 6 niveles, así como con Registro de Manifestación de Construcción tipo "C" número 1/06/003/2023 RCUC-003-2018 para ampliación, para uso de oficinas y sucursal bancaria en primer nivel y 4 sótanos para estacionamiento, sin que se cuente con la información suficiente para determinar que corresponde a la construcción colindante a Miguel E. Schultz. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**Expediente: PAOT-2022-4512-SOT-1195
Y acumulado PAOT-2023-AO-36-SOT-26**

5. El proyecto cuenta con la Opinión Técnica en Modalidad Hidráulica con número de oficio GCDEMEX-SEDEMA-SACMEX-CG-DVCA-SFH-UDFA-OEIU-10427/DGSU/2021, de fecha 24 de mayo de 2021, y Dictamen de Estudio de Impacto Urbano número SEDUVI/DGPU/1759/2022; DGPU/DGU.22/DEIU/M-04/2022 de fecha 29 de abril de 2022, el cual contiene la 2ª modificación al dictamen de estudio de impacto urbano oficio SEDUVI/DGAU/5361/2017 DGAU.17/DEIU/051/2017, de fecha 18 de septiembre de 2017, para un edificio en 6 niveles con uso de oficinas y sucursal bancaria en primer nivel, 4 sótanos para estacionamiento, con una superficie total de construcción de 22,408.77 m² (13,012.59 m² s.n.b. + 9,396.18 m² b.n.b.), en un desplante de 2,027.98 m² y un área libre de 792.24 m² correspondientes al 72.16% y el 27.84%; sin que se cuente con autorización en materia de impacto ambiental para dicho proyecto incumpliendo el artículo 6, inciso N, del Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo de la Ciudad de México.-----

6. Corresponde a la Alcaldía Cuauhtémoc, remitir copia del Registro de Manifestación de Construcción número 1/06/012/2018 folio 0029/2018 y número 1/06/003/2023 folio 0069/2023, la Autorización de Uso y Ocupación número 028/2018 folio 857/2018; así como sus memorias descriptivas y corroborar previo a otorgar Autorización de Uso y Ocupación de esta última, que el proyecto ejecutado se ajuste a lo registrado en la Manifestación de Construcción 1/06/003/2023 folio 0069/2023, y lo permitido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, y hasta en tanto la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México emita la completa liberación de las medidas de integración urbanas señaladas en el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano número SEDUVI/DGPU/1759/2022; DGPU/DGU.22/DEIU7M-04/2022 de fecha 29 de abril de 2022 de conformidad con los artículos 80 fracciones VII y VIII, y 99 del Reglamento de la Ley de



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**Expediente: PAOT-2022-4512-SOT-1195
Y acumulado PAOT-2023-AO-36-SOT-26**

Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, así también en caso de no haber ordenado el retiro de los sellos de Clausura, realizar las acciones legales procedentes para su reposición y con la finalidad de que se acate el estado de Clausura impuesto por esa Alcaldía. -----

7. Corresponde a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, requerir al propietario del predio investigado que acredite el cumplimiento de las Medidas de Integración Urbana y Condicionantes señaladas en el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano número SEDUVI/DGPU/1759/2022; DGPU/DGU.22/DEIU/M-04/2022 de fecha 29 de abril de 2022, y en caso de no cumplir con las mismas no emitir su liberación. -----
8. Corresponde a la Secretaría de Medio Ambiente de la Ciudad de México, instrumentar visita de inspección por cuanto hace a que el proyecto ejecutado no cuenta con autorización de impacto ambiental de conformidad con el artículo 6, inciso N, del Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo de la Ciudad de México, así como imponer las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho procedan. -----

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

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



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-4512-SOT-1195

Y acumulado PAOT-2023-AO-36-SOT-26

-----**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 la persona denunciante, así como a la Alcaldía Cuauhtémoc, así como a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y a la Secretaría de Medio Ambiente de la Ciudad de México, para los efectos precisados en el apartado que antecede. -----

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

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

JANC/WPE/BARS

