



Subdirección de Manifestaciones, Licencias de Construcción y Desarrollo Urbano

Ciudad de México, a 11 de noviembre de 2024
Oficio No. CDMX/AC/DGODU/SMLCyDU/201/2024

Asunto: Se informa con relación a Solicitud de Información Pública folio No.
092074324003466.

ERICK HERRERA MARTELL
J.U.D. DE TRANSPARENCIA
P R E S E N T E

Me refiero a sus oficios No. AC/JUDI/5744/2024, a través de los cuales adjunta copia de la solicitud de Información Pública con folios número 092074324003466, mediante la cual Asesoría Integral, solicita lo siguiente:

"Con fundamento en los artículos 6 y 8 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; la Ley Orgánica de la Administración Pública de Distrito Federal; El Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal; la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal; la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal; la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, y demás normativa relativa aplicable en la materia, me dirijo atentamente a las siguientes instancias:

La Secretaría de Medio Ambiente (SEDEMA), el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBA), LA secretaria DE Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVO), el Sistema de Aguas de la Ciudad de México (SACMEX), la Secretaría de Movilidad (SEMOVI), Instituto para la Seguridad de las Construcciones, la Secretaría de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil y la Alcaldía Cuauhtémoc, para que, en el marco de sus atribuciones, proporcionen el acceso a los documentos que integran el expediente del Registro de Manifestación de Construcción correspondiente a la obra en Nuevo León 212 y 214 y Culiacán 79, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc.

- 1.- Registro de Manifestación de Construcción en cualquiera de sus modalidades.
- 2.- Prórroga de la Manifestación de Construcción (en caso de existir).
- 3.- Memoria del Plan de Protección a Colindancias.
- 4.- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial.
- 5.- Constancia de Publicación Vecinal del Proyecto
- 6.- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con el que se registro la manifestación.
- 7.- Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo que señala el dictamen del polígono de actuación.
- 8.- Licencia de Fusión de Predios
- 9.- Dictamen de Polígono de Actuación
- 10.- Dictamen de Impacto Urbano o Impacto Urbano Ambiental
- 11.- Estudio de Movilidad
- 12.- Autorización del INBA (en caso de que el proyecto afecte el inmueble con valor patrimonial o artístico)
- 13.- Opinión Técnica de la Condición patrimonial y Factibilidad de Demolición o Proyecto en Inmuebles Afectos al Patrimonio Cultural Urbano y/o Área de Conservación Patrimonial.
- 14.- Manifestación de Impacto Ambiental (MIA)
- 15.- Dictamen de Factibilidad de Servicios Hidráulicos
- 16.- Programa Interno de Protección Civil"

Sobre el particular, con la finalidad de dar atención a lo solicitado, en aras de coadyuvar y bajo el principio de máxima publicidad contenido en el artículo 192 de Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el 6 de mayo de 2016 se le informa a usted lo siguiente:

Una vez realizada la búsqueda en la base de datos y en los archivos de la Unidad Departamental de Manifestaciones y Licencias de Construcción de la Subdirección de Manifestaciones, Licencias de Construcción y Desarrollo Urbano, ambas adscritas a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano, se concluye que existe la siguiente información en materia de construcción:

ALCALDÍA CUAUHTÉMOC
Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano
Subdirección de Manifestaciones, Licencias de Construcción y Desarrollo Urbano

En relación a los predios ubicados en ubicado en Nuevo León 214, 216 y Culiacán 79, colonia Hipódromo, se le informa lo siguiente:

-En lo que respecta a la pregunta 1, se encontró **Manifestación de Construcción tipo C, folio 1413**, del predio ubicado en Nuevo León 212, colonia Hipódromo, ingresada ante la Ventanilla Única en fecha 27 de agosto de 2019.

-En lo que respecta a la pregunta 2, se encontró el **Aviso de Prorroga de del Registro de Manifestación de Construcción tipo C, folio 1220**, para el predio ubicado en Nuevo León 212, ingresado ante la ventanilla Única de Trámites el 11 de agosto de 2024.

- En lo que respecta a la pregunta 3, se informa que no se encontró el documento a que hace referencia.

-En lo que respecta a la pregunta 4, se encontró la Constancia de Alineamiento y Número Oficial folio **001864**, ingresado ante la ventanilla única el 15 de agosto del 2018.

-En lo que respecta a la pregunta 5.- se informa que, en el 27 de diciembre de 2019, se publicó en la gaceta oficial de la Ciudad de México, el Aviso por el que se da a conocer el proceso de consulta vecinal para grandes construcciones, por lo cual, en el año citado, no existía la figura jurídica de la publicitación vecinal. (Se anexa copia de la gaceta)

-En lo que respecta a la pregunta 6, se encontró Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio **11469-151PIAD19**, ingresado a la Secretaría de Desarrollo y Vivienda, el 14 de junio de 2018.

- En lo que respecta a la pregunta 7.-se informa que el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo que señala en el dictamen del polígono de actuación son:

- Folio 29131-151RIMA15D, para el predio Nuevo León 212
- Folio 29134-151RIMA15D, para el predio Nuevo León 214
- Folio 29128-151RIMA15D, para el predio Culiacán 79

-En lo que respecta a la pregunta 8, se encontró la licencia de fusión de predios No. **017/2016**, de fecha 20 de abril de 2016, para los predios de Nuevo León 212, 214 y Culiacán 79, colonia Hipódromo.

-En lo que respecta a la pregunta 9, se encontró el Polígono de actuación **SEDUVI/DGDU/A-POL/033/2016**, de fecha 3 de junio de 2016.

-En lo que respecta a la pregunta 10, se encontró el Dictamen de Impacto Urbano, folio **SEDUVI/DGAU/2454/2018-DGAU.18/DEIU/029/2018**, para el predio ubicado en Nuevo León 212, colonia Hipódromo, de fecha 11 de junio de 2018.

-En lo que respecta a la pregunta 12, se encontró **oficio 1438-C/0761**, de fecha 21 de junio de 2019, expedido por la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble, en el que advierte que el inmueble marcado con el número 212 de la calle de Nuevo León, es colindante.

-En lo que respecta a la pregunta 13, se encontró:

- Opinión Técnica en ACP, folio **SEDUVI/CGDU/DPCUEP/0062/2019**, de fecha 18 de enero de 2019, para el predio de nuevo León 212, para la fusión de predios de Av. Nuevo León 212, 214 y Culiacán 79 colonia Hipódromo.

- En lo que respecta a las preguntas 14, no se encontró la Manifestación de Impacto Ambiental, por lo cual deberá dirigir su petición a la Secretaría del Medio Ambiente del Gobierno de la Ciudad de México.

- En lo que respecta a las preguntas 15 y 16, al ser del año 2019, no les aplicó el Dictamen de Factibilidad de Servicios Hidráulicos, así como el Programa de Protección Civil.

ALCALDÍA CUAUHTÉMOC
Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano
Subdirección de Manifestaciones, Licencias de Construcción y Desarrollo Urbano

Asimismo, tengo a bien informarle que de la revisión que se realizó a la documentación solicitada, se desprende que la misma contiene los datos personales, los cuales son **nombre y firma del representante legal** por ser persona física, por lo cual se realiza versión pública correspondiente, de conformidad con los artículos 6 fracciones II, XXII, XXIII, 24 fracción VIII, 27, 88, 89, quinto párrafo, 169, 176, 180, 186, 216 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, en relación con los artículos 2, 3 fracciones V, IX, X y XI, 4, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14 y 23 fracciones VI, VIII y IX de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados de la Ciudad de México.

En esa tesitura y de conformidad con los artículos 27 y 90 fracción VIII, de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, se pone a consideración del Comité de Transparencia, para que una vez analizada y aprobada se pueda realizar la entrega de la presente versión pública.

Por lo anterior, esta Subdirección de Manifestaciones, Licencias de Construcción y Desarrollo Urbano, da respuesta a lo solicitado con fundamento en los Títulos Primero, Capítulos I y II; Séptimo Capítulos I y II de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México; Artículos 122 Apartado C base tercera fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 7 inciso d) de la Constitución Política de la Ciudad de México; 32 fracción II de la Ley Orgánica de Alcaldías de la Ciudad de México; se hace de su conocimiento, para que a su vez le informe al solicitante lo conducente.

Sin otro particular reciba un cordial saludo.

ATENTAMENTE

MTRO. JUAN CARLOS RAMSSES ÁLVAREZ GÓMEZ
SUBDIRECTOR DE MANIFESTACIONES, LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN
Y DESARROLLO URBANO

c.c.p. Mariana Rodríguez Mier y Terán.- Directora General de Obras y Desarrollo Urbano
c.c.p. Lic. Jair Zavala Crispín.- Jefe de la Unidad Departamental de Manifestaciones y Licencias de Construcción.
Atención al turno DGODU:232/2024 Folio SMLCyDU:00247/2024
JZC*mm

Handwritten signature or initials in blue ink, possibly reading "H. J. S." or similar, with a large flourish extending to the right.

JEFATURA DE GOBIERNO

DRA. CLAUDIA SHEINBAUM PARDO, Jefa de Gobierno de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 122, Apartado A, Base III de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 32, Apartado A, numeral 1, de la Constitución Política de la Ciudad de México; 3, fracciones XV, XVII y XVIII, 7, 8, párrafo tercero, 10, fracción II, y XXII, 11, fracción I, 12, 14, 16, fracciones II, III, VI, VIII y X, 20, fracción IV, 21, párrafo primero de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; 6, último párrafo, 7, fracciones II Apartado H y X último párrafo, 8° y 106 del Reglamento Interior del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México.

CONSIDERANDO

Que la Constitución Política de la Ciudad de México, mandata que las autoridades deben garantizar el derecho de acceso a la información pública y establecer mecanismos de participación y consulta ciudadana, así como privilegiar el interés público.

Que la propia Constitución Política de la Ciudad de México, dispone que el derecho a la ciudad es un derecho colectivo con el cual se garantiza el ejercicio pleno de los derechos humanos, la función social de la ciudad, su gestión democrática y asegura la justicia territorial, la inclusión social y la distribución equitativa de bienes públicos con la participación de la ciudadanía.

Que la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México, señala que la Administración Pública deberá garantizar en sus actos y procedimientos el Derecho a la Buena Administración Pública, rigiéndose entre otros, bajo los principios de innovación, atención ciudadana, gobierno abierto y plena accesibilidad, economía, información, transparencia e imparcialidad.

Que la Ley Ambiental de Protección a la Tierra en el Distrito Federal, define al Medio Ambiente como el conjunto de elementos naturales y artificiales o inducidos por el hombre que hacen posible la existencia y desarrollo de los seres humanos y demás organismos vivos que interactúan en un espacio y tiempo determinados.

Que a partir del año 2009, se reconoció en la Ley Ambiental de Protección a la Tierra en el Distrito Federal, la obligación de someter a consulta pública los proyectos que impacten el ambiente.

Que dentro de las atribuciones que señala la Ley Ambiental de Protección a la Tierra en el Distrito Federal, corresponde a la Jefa de Gobierno de la Ciudad de México, promover la participación ciudadana en materia ambiental.

Que el Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo, faculta a la Secretaría del Medio Ambiente a publicar y poner a disposición del público las consultas sobre la aplicación de estudios de impacto ambiental y riesgo así como los avisos de ejecución de obras o acciones además de conducir el proceso de consulta pública cuando lo considere pertinente durante el proceso de la evaluación de impacto ambiental.

Que el ordenamiento reglamentario referido en considerando que antecede, establece que la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, a solicitud de cualquier persona que considere que de establecerse o desarrollarse el plan, programa o proyecto, la obra o la actividad proyectada, o en las que dicho plan, programa o proyecto, obra o actividad, pueda generar un efecto negativo sobre el ambiente, puede llevar a cabo una consulta pública, respecto de los programas o proyectos sometidos a su consideración a través de manifestaciones de impacto ambiental.

Que se reconoce la relevancia que representa el desarrollo inmobiliario para la Ciudad de México, así como la importancia de que éste cuente en lo posible, con el consenso de la comunidad del área de influencia de cada uno de los proyectos, a efecto de evitar conflictos a futuro entre los habitantes y usuarios del área de influencia de los proyectos y los desarrolladores.

Que en términos de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, el principio precautorio considera adoptar todas las medidas necesarias para evitar o mitigar el riesgo ambiental, aun cuando no exista certidumbre sobre el daño; con relación a la administración pública, implica el deber advertir, regular, controlar, vigilar o restringir ciertas actividades que son riesgosas para el medio ambiente, de ahí que puede fungir como motivación para aquellas decisiones que, de otra manera, serían contrarias al principio de legalidad o seguridad jurídica.

Que en apego al principio de transparencia y con la finalidad de garantizar que las acciones, los procesos y las decisiones de gobierno sean públicas, transparentes y se encuentren a disposición de la población de manera accesible, en formatos técnicos y legales que permitan su uso, reutilización y redistribución, para cualquier fin legal, he tenido a bien emitir el siguiente.

AVISO POR EL QUE SE DA A CONOCER EL PROCESO DE CONSULTA VECINAL PARA GRANDES CONSTRUCCIONES

- 1) Se entiende al Proceso de Consulta Vecinal para Grandes Construcciones como el proceso ordenado y sistemático para presentar un Proyecto y obtener la opinión de las personas habitantes y usuarias del área de influencia, sobre los impactos generados y la manera de atenderlos; será supervisado y avalado por la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, a través de la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental (Anexo 1).
- 2) Se consideran como Grandes Construcciones aquellas que se encuentren en uno o más de los siguientes supuestos:
 - a) Comprendan Polígono de Actuación y/o Fusión de Predios a partir de diez mil metros cuadrados de superficie;
 - b) Consideren Predios a partir de diez mil metros cuadrados de superficie;
 - c) Comprendan cien mil o más metros cuadrados de construcción total; y
 - d) Centros comerciales, de espectáculos o similares.
- 3) El Proceso inicia con la presentación por parte del interesado del Proyecto ante la ventanilla que instaure la autoridad correspondiente.
- 4) Una vez que se tenga por recibido el Proyecto, el interesado cuenta con tres días naturales para ponerlo a disposición de la colectividad, a través del portal electrónico que corresponda y en módulos informativos localizados en el área de influencia del Proyecto.

El Proyecto permanecerá público para su consulta por un periodo de por lo menos siete días naturales.

- 5) Durante el periodo señalado en el punto anterior, el interesado publica en un diario de amplia circulación y en redes sociales, el inicio del Proceso de Consulta Vecinal para Grandes Construcciones, la cual debe indicar las actividades a desarrollarse y las fechas de su realización.
- 6) Posteriormente, dentro de un periodo máximo de quince días naturales, el interesado debe llevar a cabo reuniones, talleres y encuestas, con la colectividad del área de influencia del Proyecto.
- 7) Al finalizar las actividades del punto anterior, dentro de un plazo máximo de siete días naturales, se procede a la Construcción de Acuerdos, donde el interesado, con base en los resultados obtenidos y de ser el caso, debe realizar los ajustes correspondientes al Proyecto.

Una vez realizadas las modificaciones, en un plazo máximo de siete días hábiles, la Secretaría del Medio Ambiente valida el Proceso de Consulta Vecinal para Grandes Construcciones.

- 8) En caso de no lograr la Construcción de Acuerdos, el interesado se encuentra obligado, por un periodo máximo de quince días naturales, a establecer módulos receptores de opinión y realizar entrevistas a profundidad, con la colectividad del área de influencia del Proyecto.

Con base en los resultados obtenidos en dichas actividades, se procede a la Construcción de Acuerdos de conformidad a lo establecido en el numeral 7 del presente.

- 9) En caso de no lograr la Construcción de Acuerdos mediante el proceso señalado en el numeral anterior, el interesado debe llevar a cabo, por un periodo máximo de quince días naturales, la realización de reuniones temáticas y foros de discusión, con la colectividad del área de influencia del Proyecto.

Con base en los resultados obtenidos de dichas actividades, se procede a la Construcción de Acuerdos de conformidad a lo establecido en el numeral 7 del presente.

En caso de no lograr la Construcción de Acuerdos, se repite el proceso por una única ocasión desde lo contemplado en el numeral 6, quedando bajo la facultad de la Secretaría del Medio Ambiente, decidir sobre la viabilidad del Proyecto.

- 10) El Proceso de Consulta Vecinal para Grandes Construcciones se realiza a costa del interesado en la realización del Proyecto; para lo cual, debe contratar a un especialista en la materia, quien debe realizar el proceso bajo la supervisión de la Secretaría del Medio Ambiente.
- 11) Durante el Proceso de Consulta Vecinal para Grandes Construcciones, la Secretaría del Medio Ambiente podrá valerse e involucrar a las demás autoridades que estime pertinentes.
- 12) La Secretaría del Medio Ambiente emite la Resolución correspondiente, considerando los resultados del Proceso de Consulta Vecinal para Grandes Construcciones.
- 13) Las documentales y los reportes del Proceso de Consulta Vecinal para Grandes Construcciones serán integrados al expediente del Proyecto determinado y estarán disponibles al público en general.
- 14) Para efecto de claridad en el Proceso de Consulta Vecinal para Grandes Construcciones, se presenta la Guía para la Evaluación del Impacto Social y la Consulta Vecinal para Grandes Construcciones de la Ciudad de México (Anexo 2).
- 15) Podrán quedar exentos de realizar Consulta Vecinal, los Proyectos relacionados con el sector salud, educación y de fomento a la vivienda social, cuando de manera justificada, así lo determine la Secretaría del Medio Ambiente.
- 16) En todo lo no previsto en el presente Aviso se aplicarán las disposiciones contenidas en otras leyes, reglamentos, normas y demás ordenamientos jurídicos aplicables.
- 17) El Procedimiento administrativo que establece el presente Aviso se regirá por los principios de simplificación, agilidad, información, precisión, legalidad, transparencia, imparcialidad y buena fe.

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese el presente Aviso en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.

SEGUNDO. El presente Aviso entrará en vigor al día siguiente de su publicación.

TERCERO. Los trámites que se hayan iniciado previo al inicio de vigencia del presente Aviso se sustanciarán bajo el procedimiento particular que señala la legislación de la cual emanan.

Dado en la Residencia Oficial de la Jefa de Gobierno de la Ciudad de México, a los veintiséis días del mes de diciembre de dos mil diecinueve.- **LA JEFA DE GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO, DRA. CLAUDIA SHEINBAUM PARDO.- FIRMA.- LA SECRETARIA DEL MEDIO AMBIENTE, MARINA ROBLES GARCÍA.- FIRMA.**



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO



DELEGACIÓN
CUAUHTEMOC



Atención
Ciudadana

Folio:

Clave de formato:

TCUH_RMC_2

NOMBRE DEL TRÁMITE:

REGISTRO DE MANIFESTACIÓN DE CONSTRUCCIÓN TIPO B O C

MANIFESTACIÓN DE CONSTRUCCIÓN 'B'

MANIFESTACIÓN DE CONSTRUCCIÓN 'C'

CONSTRUCCIÓN BAJO LA NORMA PARA IMPULSAR Y FACILITAR LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES
DERECHOHABIENTES DE LOS ORGANISMOS NACIONALES DE VIVIENDA EN SUELO URBANO

SI

NO

Ciudad de México, a

de Agosto

de 2019

Director General de Obras y Desarrollo Urbano
Presente

Declaro bajo protesta de decir verdad que la información y documentación proporcionada es verídica, por lo que en caso de existir falsedad en ella, tengo pleno conocimiento que se aplicarán las sanciones administrativas y penas establecidas en los ordenamientos respectivos para quienes se conducen con falsedad ante la autoridad competente, en términos del artículo 32 de la Ley de Procedimiento Administrativo, con relación al 311 del Código Penal, ambos del Distrito Federal

Información al interesado sobre el tratamiento de sus datos personales

Los datos personales recabados serán protegidos, incorporados y tratados en el Sistema de Datos Personales de Solicitantes de Trámites, Avisos y Manifestaciones de la Ventanilla Única Delegacional en Cuauhtémoc el cual tiene su fundamento en el Art 7 de la Ley de Protección de Datos Personales para el Distrito Federal; y el Acuerdo por el que se Establecen las Atribuciones de las Ventanillas Únicas, y cuya finalidad es la Recepción de Trámites Acorde a sus Atribuciones y podrán ser transmitidos a la Subdirección de Licencias y Manifestaciones de Construcción, además de otras transmisiones previstas en la Ley de Protección de Datos Personales para el Distrito Federal. Con excepción del teléfono y correo electrónico particulares, los demás datos son obligatorios y sin ellos no podrá acceder al servicio o completar el trámite REGISTRO DE MANIFESTACIÓN DE CONSTRUCCIÓN TIPO B O C. Asimismo, se le informa que sus datos no podrán ser difundidos sin su consentimiento expreso salvo excepciones previstas en la ley. El responsable del Sistema de Datos Personales es la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano, y la dirección donde podrá ejercer los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición, así como la revocación del consentimiento es Aldama y Mina S/N primer piso col. Buenavista, C.P. 06350, Delegación Cuauhtémoc. El titular de los datos podrá dirigirse al Instituto de Acceso a la Información Pública y Protección de Datos Personales del Distrito Federal, donde recibirá asesoría sobre los derechos que tutela la Ley de Protección de Datos Personales para el Distrito Federal al teléfono 56 36 46 36; correo electrónico: datospersonales@infodf.org.mx o en la página www.infodf.org.mx.

DATOS DEL INTERESADO (PERSONA FÍSICA)

* Los datos solicitados en este bloque son obligatorios

Nombre (s)

Cuauhtémoc.

Apellido Paterno

Identificación Oficial

(Credencial para votar, Pasaporte, Cédula, etc.)

Nacionalidad

EN SU CASO

Documento con el que acredita la situación migratoria y estancia legal en el país

Fecha de vencimiento

Actividad autorizada a realizar

DATOS DEL INTERESADO, PROPIETARIO O POSEEDOR (PERSONA MORAL)

* Los datos solicitados en este bloque son obligatorios

Denominación o razón social

DDC AMS 169, S.A.P.I. DE C.V.

Acta Constitutiva o Póliza

Número o Folio del Acta o Póliza 147,309

Nombre del Notario o Corredor Público Lic. Ignacio R. Morales Lechuga

Fecha de otorgamiento 8/12/2009

Número de Notaría o Correduría 116

Entidad Federativa Ciudad de México

Inscripción en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio

Folio o Número 409567-1

Fecha 14/01/2010

Entidad Federativa Ciudad de México

DATOS DEL REPRESENTANTE LEGAL O APODERADO

* Los datos solicitados en este bloque son obligatorios en caso de actuar en calidad de representante legal, apoderado, mandatario.

Nombre (s)

Luis Fernando

Apellido Paterno

Navarrete

Identificación Oficial

Cédula Profesional

Apellido Materno Ávila

Número / Folio

Nacionalidad

Instrumento o documento con el que acredita la representación

Número o Folio 191,405

Nombre del Notario,
Corredor Público o Juez

Lic. Ignacio R. Morales Lechuga

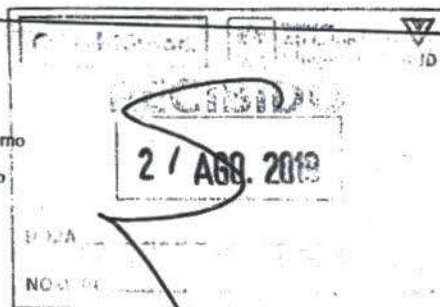
Número de Notaría, 116

Correduría o Juzgado

Entidad Federativa

Ciudad de México

Inscripción en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio 409567-1



DOMICILIO PARA OIR Y RECIBIR NOTIFICACIONES Y DOCUMENTOS EN LA CIUDAD DE MEXICO

* Los datos solicitados en este bloque son obligatorios.

Calle

No. Exterior

No. Interior

Colonia

Delegación

C.P. 06170

Tel.

Correo electrónico para recibir notificaciones luisnavarrete@jsa.com.mx / adapizamo@jsa.com.mx

Persona autorizada para oír y recibir notificaciones y documentos

Nombre (s)

Apellido Paterno

Apellido Materno

REQUISITOS

1. Formato de solicitud TCUI_RMC_2 por duplicado, debidamente requisitados, con firmas autógrafas.

3. Constancia de alineamiento y número oficial vigente. (Original y copia)

5. Dos tantos del proyecto arquitectónico de la obra en planos a escala, debidamente acotados y con las especificaciones de los materiales, acabados y equipos a utilizar, en los que se debe incluir, como mínimo: croquis de localización del predio, levantamiento del estado actual, indicando las construcciones y árboles existentes; planta de conjunto, mostrando los límites del predio y la localización y uso de las diferentes partes edificadas y áreas exteriores; plantas arquitectónicas, indicando el uso de los distintos locales y las circulaciones, con el mobiliario fijo que se requiera y en su caso, espacios para estacionamiento de automóviles y/o bicicletas y/o motocicletas; cortes y fachadas; cortes por fachada, cuando colinden en vía pública y detalles arquitectónicos interiores y de obra exterior.

7. Dos tantos de los proyectos de las instalaciones hidráulicas incluyendo el uso de sistemas para calentamiento de agua por medio del aprovechamiento de la energía solar conforme a los artículos 82, 83 y 89 del Reglamento de Construcciones, sanitarias, eléctricas, gas e instalaciones especiales y otras que se requieran, en los que se debe incluir como mínimo: plantas, cortes e isométricos en su caso, mostrando las trayectorias de tuberías, alimentaciones, así como el diseño y memorias correspondientes, que incluyan la descripción de los dispositivos conforme a los requerimientos establecidos por el Reglamento y sus Normas en cuanto a salidas y muebles hidráulicos y sanitarios, equipos de extinción de fuego, sistema de captación y aprovechamiento de aguas pluviales en azotea y otras que considere el proyecto. Estos documentos deben estar firmados por el propietario o poseedor, por el proyectista indicando su número de cédula profesional, por el Director Responsable de Obra y el Corresponsable en Instalaciones, en su caso.

2. Comprobante de Pago de los derechos establecidos en el Código Fiscal de la Ciudad de México. (Original y copia)

4. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo o Certificado Único de Zonificación del Suelo Digital o Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, los cuales deberán ser verificados y firmados por el Director Responsable de Obra y/o Corresponsable en Diseño Urbano y Arquitectónico, en su caso. (Original y copia)

6. Memoria Descriptiva del proyecto, la cual contendrá como mínimo: el listado de locales construidos y las áreas libres, superficie y número de ocupantes o usuarios de cada uno; el análisis del cumplimiento de los Programas Delegacionales o Parcial, incluyendo coeficientes de ocupación y utilización del suelo; cumpliendo con los requerimientos del Reglamento, sus Normas Técnicas Complementarias y demás disposiciones referentes a: accesibilidad para personas con discapacidad, cantidad de estacionamientos y su funcionalidad, patios de iluminación y ventilación, niveles de iluminación y ventilación en cada local, circulaciones horizontales y verticales, salidas y muebles hidrosanitarios, visibilidad en salas de espectáculos, resistencia de los materiales al fuego, circulaciones y salidas de emergencia, equipos de extinción de fuego y otras que se requieran; y en su caso, de las restricciones o afectaciones del predio. Estos documentos deben estar firmados por el propietario o poseedor, por el proyectista indicando su número de cédula profesional, por el Director Responsable de Obra y el Corresponsable en Instalaciones, en su caso. (Original y copia)

8. Dos tantos del proyecto estructural de la obra en planos debidamente acotados, con especificaciones que contengan una descripción completa y detallada de las características de la estructura incluyendo su cimentación. Se especificarán en ellos los datos esenciales del diseño como las cargas vivas y los coeficientes sísmicos considerados y las calidades de materiales. Se indicarán los procedimientos de construcción recomendados, cuando éstos difieran de los tradicionales. Deberán mostrarse en planos los detalles de conexiones, cambios de nivel y aberturas para ductos. En particular, para estructuras de concreto se indicarán mediante dibujos acotados los detalles de colocación y traslapes de refuerzo de las conexiones entre miembros estructurales. En los planos de estructuras de acero se mostrarán todas las conexiones entre miembros, así como la manera en que deben unirse entre sí los diversos elementos que integran un miembro estructural. Cuando se utilicen remaches o tornillos se indicará su diámetro, número, colocación y calidad, y cuando las conexiones sean soldadas se mostrarán las características completas de la soldadura, éstas se indicarán utilizando una simbología apropiada y, cuando sea necesario, se complementará la descripción con dibujos acotados y a escala. En el caso de que la estructura esté formada por elementos prefabricados o de patente, los planos estructurales deberán indicar las condiciones que éstos deben cumplir en cuanto a su resistencia y otros requisitos de comportamiento. Deben especificarse los herrajes y dispositivos de anclaje, las tolerancias dimensionales y procedimientos de montaje. Deberán indicarse, asimismo, los procedimientos de apuntalamiento, erección de elementos prefabricados y conexiones de una estructura nueva con otra existente. En los planos de fabricación y en los de montaje de estructuras de acero o de concreto prefabricado, se proporcionará la información necesaria para que la estructura se fabrique y monte de manera que se cumplan los requisitos indicados en los planos estructurales.

9. Memoria de Cálculo Estructural, será expedida en papel membretado de la Empresa o del proyectista, en donde conste su número de cédula profesional y firma, así como, la descripción del proyecto, localización, número de niveles subterráneos y uso conforme a lo establecido en el artículo 53 inciso e), séptimo párrafo del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. (Original y copia)

11. Estudio de mecánica de suelos del predio de acuerdo con los alcances y lo establecido en las Normas Técnicas Complementarias para Diseño y Construcción de Cimentaciones del Reglamento, incluyendo los procedimientos constructivos de la excavación, muros de contención y cimentación, así como las recomendaciones de protección a colindancias. El estudio debe estar firmado por el especialista indicando su número de cédula profesional, así como por el Director Responsable de Obra y por el Corresponsable en Seguridad Estructural, en su caso. (por duplicado)

13. Libro de bitácora de obra foliado, para ser sellado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda o la Delegación, el cual debe conservarse en la obra, realizando su apertura en el sitio con la presencia de los autorizados para usarla, quienes lo firmarán en ese momento. (original)

15. Póliza vigente del seguro de responsabilidad civil por daños a terceros en las obras clasificadas en el grupo A y subgrupo B1, según el artículo 139 del Reglamento, por un monto asegurado no menor del 10% del costo total de la obra construida por el tiempo de vigencia de la Manifestación de Construcción. (Original y copia)

17. Dictamen de Factibilidad de Servicios Hidráulicos. (Original y copia)

19. Presentar acuse de recibo de la Declaratoria Ambiental ante la Secretaría del Medio Ambiente, cuando se trate de proyectos habitacionales de más de 20 viviendas. (Original y copia)

21. Constancia de Adeudos de Predial y Agua emitida por la Administración Tributaria y el Sistema de Aguas de la Ciudad de México en la que se acredite que se encuentran al corriente de sus obligaciones. (Original y copia)

23. Documento con el que se acredite la personalidad, en los casos de representante legal. (Original y copia)

10. Proyecto de protección a colindancias firmados por el proyectista indicando su número de cédula profesional, así como el Director Responsable de Obra y el Corresponsable en Seguridad Estructural, en su caso. (Original y copia)

12. Para el caso de las edificaciones que pertenezcan al grupo A o subgrupo B1, según el artículo 139 del Reglamento, o para las edificaciones del subgrupo B2, acuse de ingreso de la orden de revisión del proyecto estructural emitido por el Instituto para la Seguridad de las Construcciones de la Ciudad de México. (Original y copia)

14. Respuesta del Director Responsable de Obra del proyecto de la obra, así como de los Corresponsables en los supuestos señalados en el artículo 36 del Reglamento. (se encuentra en este formato de solicitud)

16. Para el caso de construcciones que requieran la instalación de tomas de agua y conexión a la red de drenaje, la solicitud y comprobante del pago de derechos. (Original y copia)

18. Dictamen favorable del estudio del impacto urbano o impacto urbano-ambiental, en su caso. (original y copia)

20. En zonas de conservación patrimonial con valor histórico, artístico o arqueológico, licencia del Instituto Nacional de Antropología e Historia, visto bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes o dictamen de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, en su caso. (Original y copia)

22. Identificación oficial con fotografía (carta de naturalización o cartilla de servicio militar o cédula profesional o pasaporte o certificado de nacionalidad mexicana o credencial para votar o licencia para conducir) Original y copia.

FUNDAMENTO JURÍDICO

Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal.- Artículo 39 fracción II.

Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.- Artículos 3 fracciones IV y VIII, 36, 38, 47, 48, 51 fracciones II y III, 53, 54 fracción III, 61, 64, 65 y 70.

Código Fiscal de la Ciudad de México.- Artículos 20, 181, 182, 300, 301 y 302.

Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal.- Artículo 50 A fracción XXIX.

Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.- Artículos 7 fracción VII, XVIII, 8 fracción IV, 47 Quater fracción XVI, inciso c) y 87 fracción VI.

Costo: Artículo, fracción, inciso, subinciso del Código Fiscal de la Ciudad de México

Artículo 185 apartado A) fracción II, incisos a), b), fracción III, incisos a), b), apartado B) fracción I, incisos a), b), fracción II, incisos a) y b) del Código Fiscal de la Ciudad de México.

Documento a obtener

Registro de manifestación de construcción tipo B o C

Vigencia del documento a obtener

de 1 a 3 años

Procedencia de la Afirmativa o Negativa Ficta

Afirmativa ficta, No procede; Negativa ficta, No procede

DATOS DEL PREDIO

Calle Nuevo León

No. Exterior 212

No. Interior

Colonia Hipódromo

Delegación Cuauhtémoc

C.P. 06100

Cuenta Catastral

Superficie (m2) 2,078.24

Título de propiedad o documento con el que se acredita la legal posesión			
Escritura Pública No.	192,638	No.	116
Notario	Lic. Ignacio R. Morales Lechuga		
Entidad Federativa	Ciudad de México		
Folio de Inscripción en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio	14515225 ASIENTO 2		
Fecha	09/05/2018	Otro documento	
DIRECTOR RESPONSABLE DE OBRA			
Nombre	Ing. Héctor Eduardo Fernández y Cole		Registro No. DRO-1152
Domicilio completo, incluyendo calle, número, colonia, Delegación y C.P.			
CORRESPONSABLE EN SEGURIDAD ESTRUCTURAL			
Nombre	Ing. José Rodolfo Márquez Herrera		Registro No. C/SE-0113
Domicilio completo, incluyendo calle, número, colonia, Delegación y C.P.			
CORRESPONSABLE EN DISEÑO URBANO Y ARQUITECTÓNICO			
Nombre	Arq. Israel Cruz Islas		Registro No. CDUYA/0612
Domicilio completo, incluyendo calle, número, colonia, Delegación y C.P.			
CORRESPONSABLE EN INSTALACIONES			
Nombre	Ing. Arq. Hermenegildo Guillermo Robles Tepichin		Registro No. CI/0011
Domicilio completo, incluyendo calle, número, colonia, Delegación y C.P.			
CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA OBRA			
Tipo de obra	Nueva <input checked="" type="checkbox"/>	Ampliación	Reparación
Zonificación	Conforme con Polígono de Actuación el Uso de suelo es de HM/24M Y HO/24m Modalidad Mixto		
Uso o destino	Mixto		
Dictamen de Impacto urbano número	SEDUVI/DGAUI/2454/2018	de fecha	11 de Junio del 2018
Manifestación o Dictamen de Impacto Ambiental	DGAU.18/DEIU/029/2018	de fecha	01 de Agosto del 2018
CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS DE LA OBRA			
Superficie del predio	2,078.24 m2	Superficie total por construir	20,527.70 m2
Superficie de desplante	869.70 m2	41.85 %	Area libre 1,208.54 m2 58.15 %
Número de niveles	20	Semisótano	Si No X
Número de sótanos	4	Número de viviendas	108
Estacionamiento cubierto	8,108.88 m2	Estacionamiento descubierto	- - - - m2
Cajones de estacionamiento	223	Altura máxima sobre nivel de banquetta	65.65 m1
Superficie habitable bajo nivel de banquetta	- - - - m2	Superficie de construcción total bajo nivel de banquetta	8,108.88 m2
Superficie habitable sobre nivel de banquetta	12,418.82 m2	Superficie de construcción total sobre nivel de banquetta	12,418.82 m2
Superficie de uso habitacional	12,180.82 m2	Superficie de uso distinto al habitacional	238.00 m2
Vivienda Tipo "A"	m2	Vivienda Tipo "B"	m2
		Vivienda Tipo "C"	X m2
En caso de ampliación y/o modificación:			
Superficie de construcción existente	m2	Superficie a ampliar	m2
Superficie a modificar	m2	Superficie total (existente + ampliación)	m2

En caso de reparación:

Superficie de construcción existente

m2

Superficie a reparar

Cuauhtémoc.

Unidad de
Atención
Ciudadana

Reparación consistente en:

REGISTRADA

1/06/052/19-RCUC-052-2019

Licencia de Construcción o Registro de Obra Ejecutada o Manifestación de Construcción anterior, en su caso:

Número

Fecha de expedición

IMPORTE DE LOS PAGOS PREVISTOS EN EL CÓDIGO FISCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

Instalación de toma de agua de y drenaje (Art. 181 del Código Fiscal de la Ciudad de México)	\$	59,206.41
Autorización de uso de las redes de agua y drenaje (Art. 182 del Código Fiscal de la Ciudad de México)	\$	134,130.36
Registro de Manifestación tipo B o C (Art. 185 apartado A fracciones II y III y apartado B del Código Fiscal de la Ciudad de México)	\$	1,332,509.52
Aprovechamientos para mitigar afectaciones ambientales (Art. 300 del Código Fiscal de la Ciudad de México)	\$	621,686.13
Aprovechamientos para mitigar afectaciones viales (Art. 301 del Código Fiscal de la Ciudad de México)	\$	1,340,174.90
Aprovechamientos para prestar servicios relacionados en la infraestructura hidráulica, construcción de nuevas conexiones de agua y drenaje o ampliaciones (Art. 302 del Código Fiscal de la Ciudad de México)	\$	
Otros ART 301 BIS \$154,806		
ART 182 IV : \$190,305.35		
Importe total	\$	345,111.35
	\$	2,633,818

Declaro haber cumplido con todas y cada una de las disposiciones que se establecen en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y demás ordenamientos legales aplicables en la materia.

NOMBRES Y FIRMAS

Nombre

Firma

Propietario, poseedor o interesado

Representante legal

Lic. Luis Fernando Navarrete Ávila

Director responsable de obra

Ing. Héctor Eduardo Fernández y Cole DRO-1152

Corresponsable en seguridad estructural

Ing. José Rodolfo Márquez Herrera C/SE-0113

Corresponsable en diseño urbano y arquitectónico

Arq. Israel Cruz Islas CDUyA/0612

Corresponsable en instalaciones


Ing. Arq. Hermenegildo Guillermo Robles Tepichín CI/0011

Observaciones

- a) Es obligación del director responsable de obra, colocar en la obra, en lugar visible y legible desde la vía pública, un letrero con el número de registro de la manifestación de construcción, datos generales de la obra, ubicación y vigencia de la misma. b) Presentado el aviso de terminación de obra, en caso de proceder, la autoridad otorgará la autorización de uso y ocupación.
- c) Si el predio se localiza en dos o más Delegaciones se gestionará en la Ventanilla Única de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.
- d) El plazo máximo de respuesta en los siguientes supuestos es: Registro.- Inmediato; Prórroga.- 3 días hábiles; Aviso de Terminación de Obra.- 5 días hábiles.
- e) En el Registro de Manifestación de Construcción tipo B o C procede la negativa ficta, mientras que en la autorización de la prórroga, procederá la afirmativa ficta.
- f) Es obligación del solicitante informar a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda o a la Delegación, correspondiente, el cambio de alguna de las circunstancias de origen.
- g) Dentro de los 15 días hábiles anteriores al vencimiento de la vigencia del registro de manifestación de construcción, el propietario o poseedor, en caso necesario, podrá presentar ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda o la Delegación en el formato que la misma establezca, la solicitud de prórroga.
- h) Por cada manifestación de construcción podrán otorgarse hasta dos prórrogas.
- i) De la documentación se requerirán dos tantos, uno quedará en poder de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda o la Delegación y el otro en poder del propietario o poseedor, quien entregará una copia de los mismos para su uso en la obra.
- j) Se podrá dar aviso de terminación de obra parcial, para ocupación en edificaciones que operen y funcionen independientemente del resto de la obra, las cuales deben garantizar que cuentan con los equipos de seguridad necesarios y que cumplen con los requerimientos de habitabilidad y seguridad establecidos en el Reglamento.
- k) No se registrará la manifestación de construcción cuando le falte cualquiera de los datos o documentos requeridos en este formato, o cuando el predio o inmueble se localice en suelo de conservación, de conformidad con los artículos 47 y 48 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y quedarán sin efecto los registros de manifestación registrados, cuando se reincida en falsedad de los datos o documentos proporcionados de acuerdo con la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal.

LA PRESENTE HOJA FORMA PARTE INTEGRANTE DE LA SOLICITUD DEL TRÁMITE REGISTRO DE MANIFESTACIÓN DE CONSTRUCCIÓN
TIPO C, N° 106/052/4-RCUC-052-2019 DE FECHA DE EXPEDICIÓN 27 DE Agosto DE 19, CON VIGENCIA AL
22 DE Agosto DE 2022.

Recibí (para ser llenado por la autoridad)

Área	
Nombre	Solic. U.U.T. DOA
Cargo	
Firma	

Sello de recepción

Cuauhtémoc.  Unidad de Atención Ciudadana  VUB

REGISTRADA

106/052/4-RCUC-052-2019



QUEJAS O DENUNCIAS

QUEJATEL LOCATEL 56 58 11 11. HONESTEL 55 33 5533.

DENUNCIA irregularidades a través del Sistema de Denuncia Ciudadana vía internet a la dirección electrónica <http://www.anticorrupcion.cdmx.gob.mx/index.php/sistema-de-denuncia-ciudadana>

DATOS DEL INMUEBLE O LOS INMUEBLES

Calle CULIACÁN No. 79 Colonia HIPÓDROMO
C. P. 06100 Delegación CUAUHTÉMOC Superficie 1,250.00 M2
Zona en que se ubica según el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano HO/24M/22.5
Uso actual: OFICINAS Y ESTACIONAMIENTO

Calle NUEVO LEÓN No. 212 Colonia HIPÓDROMO
C. P. 06100 Delegación CUAUHTÉMOC Superficie 414.25 M2
Zona en que se ubica según el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano HM/24M/20
Uso actual: OFICINAS Y ESTACIONAMIENTO

Si es necesario agregar anexo.

Calle: NUEVO LEÓN No. 214 Colonia: HIPÓDROMO
C.P. 06100 Delegación: CUAUHTÉMOC SUPERFICIE 414.25 M2

VIGENCIA

Permanente

Zona en que se ubica según el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano HM/24M/20

Uso Actual: OFICINAS Y ESTACIONAMIENTO

FUNDAMENTO JURÍDICO

- Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.- Artículos 61 a 64
- Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal, artículo 39, fracción III
- Código Fiscal del Distrito Federal.- Artículo 20, 188 y 248, fracción VIII.
- Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal.- Artículos 41, 89 y 90.
- Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.- Artículos 127, 129, 134 y 135.
- Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.- Artículo 63.

REQUISITOS

Formato DAPU- 104 C.

Nombre, denominación o razón social del o de los solicitantes y, en su caso, del representante legal, señalando su registro federal de contribuyentes, los documentos que acrediten su personalidad; cuando sean varios los solicitantes designarán un representante común.

Domicilio para oír y recibir notificaciones y correo electrónico;

Ubicación del o de los inmuebles a que se refiere la solicitud;

Boleta predial del bimestre inmediato anterior a la solicitud, pagada;

Constancia de adeudos de impuesto predial y por derechos de uso de agua; y

Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo;

Constancia de alineamiento y número oficial;

Planos en original, a escala 1:500 a 1:5000 según sea su dimensión y dos tantos que contengan, en la parte superior, la situación actual del o de los inmuebles, consignando las calles colindantes, la superficie y linderos reales del predio y, en la parte inferior, el anteproyecto de fusión o subdivisión, consignando también las calles colindantes, la superficie y linderos del predio o predios resultantes, de acuerdo al formato que para tal efecto autorizará la Secretaría y publicará en la Gaceta con cargo al particular.

Copia certificada de la escritura de propiedad del o de los inmuebles que pretende subdividir;

Identificación del propietario o representante legal; y

Avalúo vigente de los terrenos, para cálculo de los derechos.

A). Tratándose de licencias de relotificación, adicionalmente a los que señalan en este proceso, cuando se trate de predios mayores a 10 veces el lote tipo que marquen los Programas de Desarrollo Urbano o la Norma de Ordenación General Número 9:

- Uso actual de los inmuebles, que deberá ser acorde a lo que determinen los Programas.
- En el caso de que requiera estudio de impacto urbano o urbano-ambiental, dictamen aprobatorio de la Secretaría.
- Los que determinen en el Reglamento de Construcciones en el caso de obra nueva, ampliación, modificación, cambio de uso con modificaciones estructurales, reparación o demolición;
- Declaración de apertura, licencia de funcionamiento o permiso, en su caso;
- Registro de manifestación de construcción, en su caso;

18

FOLIO N°

11469-151PIAD19

AV. NUEVO LEÓN

Calle 1

212

nt: '/Local:

Manter

100

HIPÓDROMO

Colonia

DeVide

06100

CUAUHTÉMOC

Podido

Código Postal

Alcohol



VUD

Journal of Management Inquiry 22(1)

+

+

CONTINUA AL REVER

198398

42

USOS DEL SUELO PERMITIDOS: HM (Habitacional Mixto y/o oficinas con comercio).

—Vivienda, Venta de abarrotes, comestibles y comida elaborada sin comedor, molinos, panaderías, minisupers y misceláneas; Venta de artículos manufacturados, farmacias y boticas; Tiendas de autoservicio, Tiendas de departamentos, Centro comercial, Taller de reparación de maquinaria, lavadoras, refrigeradores y bicicletas, Gimnasios y adiestramiento físico; Salas de belleza, peluquerías, lavanderías, tintorerías, sastrerías y laboratorios fotográficos; Oficinas, despachos y consultorios; Representaciones oficiales, embajadas y oficinas consulares; Bancos y casas de cambio; Asilos de ancianos, casas de cuna y otras instituciones de asistencia; Veterinarias y tiendas de animales, Guarderías, jardines de niños y escuelas para niños atípicos; Escuelas primarias; Academias de danza, belleza, contabilidad, computación e idiomas; Escuelas secundarias y secundarias técnicas; Galerías de arte, museos, centros de exposiciones temporales y al aire libre; Bibliotecas; Templos y lugares para culto; Instalaciones religiosas, seminarios y conventos; Cafés, fondas y Restaurantes; Garitas y casetas de vigilancia; Estacionamientos públicos, Edificios para estacionamiento de vehículos; Agencias de correo, telégrafos y teléfonos; Centrales telefónicas y de correo, telégrafos con atención al público.

Nota: Los usos que no están señalados en esta Tabla se sujetarán al procedimiento establecido en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

NORMAS DE ORDENACIÓN.

Este predio deberá sujetarse a las restricciones establecidas en el Programa Parcial vigente.

—Porcentaje de Área Libre por Predio.- El porcentaje mínimo de área libre será el siguiente: 20% para predios con área menor de 500m², 22.5 % para predios de más de 500m² hasta 2,000m², y 25% para predios con área mayor de 2000m².

Cálculo del Número de Viviendas Permitidas.- El número de viviendas que se puede construir depende de: la superficie del predio, el número de niveles, el área libre y la superficie por vivienda que determina el Programa Parcial. EN TODA LA ZONA, EL ÁREA MÍNIMA PARA VIVIENDA SERÁ DE 50 METROS CUADRADOS, SIN INCLUIR ÁREAS COMUNES. El número de viviendas permitidas se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre el área mínima por vivienda especificada en la misma zonificación. Para estas zonas se permitirá la construcción de vivienda con área menor, siempre y cuando sea una sola vivienda por predio. La superficie de la vivienda no podrá ser menor que resulte de aplicar las normas establecidas por el reglamento de construcciones del Distrito Federal, relativas a las áreas mínimas para la vivienda y, requerimientos mínimos de habitabilidad y funcionamiento.

—Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio.- La altura total de la edificación será de acuerdo con la altura máxima permitida en metros, establecida en la zonificación de este Programa Parcial, así como en las Normas de Ordenación Particulares, y se deberá considerar a partir del nivel medio de banquetas. En el caso, que por razones de procedimiento constructivo se opte por construir el estacionamiento medio nivel por debajo del nivel de banqueta, el número se contará a partir del medio nivel por arriba del nivel de banqueta. Todas las edificaciones deberán de cumplir con lo establecido en el Reglamento de Construcciones del Distrito Federal en lo relativo al diseño por sismo y lo relacionado a patios de iluminación y ventilación. La altura máxima de entrepiso será de 3.80 m. de piso terminado a piso terminado. La altura mínima de entrepiso, se determina de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. Para el caso de techos inclinados, la altura de estos forma parte de la altura de la edificación.

—Edificaciones nuevas que colinden con un Edificio Catalogado.- La altura máxima permitida al paño del alineamiento de la calle para edificaciones nuevas, que colinden con un edificio catalogado con valor relevante sin alterar, será igual a la altura del edificio catalogado más alto de los colindantes más 3 metros. Se podrá incrementar esa altura 6m más, si éstos se remeten un mínimo de 3 meses. Esta norma no aplica si se rebasa la altura máxima permitida en la zonificación.

—Ampliación de construcciones existentes.- Se podrá autorizar la ampliación de construcción en edificaciones construidas con anterioridad a la vigencia del Programa Parcial y, que no cumplan con el área libre señalada por la presente zonificación, siempre y cuando, cumplan con el uso del suelo establecido en el Programa Parcial y, no rebasen número de niveles y el coeficiente de utilización del suelo (CUS), determinado por la zonificación.

"Usos del Suelo dentro de los Conjuntos Habitacionales. En Vivienda Plurifamiliar en régimen de condominio, se podrá solicitar el Cambio de Uso del Suelo y, en su caso, Modificación y/o Ampliación, siempre y cuando se trate de Usos de Bajo Impacto Urbano, se propongan en Planta Baja, no se invadan Áreas Comunes y no ponga en riesgo la seguridad estructural del inmueble. Para lo cual deberá apearse a lo establecido en la Ley de Desarrollo Urbano, Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles, Ley de Establecimientos Mercantiles y el Reglamento de Construcciones, todos del Distrito Federal.

"Las restricciones establecidas en el presente Certificado, no exime del cumplimiento de las demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables en la materia, por lo que el incumplimiento de las mismas, dará lugar a las sanciones que las autoridades competentes impongan."

Los proyectos deberán contemplar los criterios mínimos de antropometría y habitabilidad señalados en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal vigente y en sus Normas Técnicas Complementarias.

• Para los casos de Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" ante la Delegación correspondiente, el interesado deberá de solicitar previamente al Sistema de Aguas de la Ciudad de México, el Dictamen de Factibilidad de dotación de los servicios hidráulicos de agua potable, agua residual tratada y drenaje, con fundamento en los artículos 4 fracción XV y 62 de la Ley de Aguas del Distrito Federal vigente.

Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 108 y 109 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, se hace del conocimiento del interesado que cuenta con el término de quince días hábiles, contados a partir del día siguiente en que surta efectos la notificación del presente, para que a su elección interponga el recurso de inconstitucionalidad ante el Superior Jerárquico, o bien, promueva el juicio de nulidad correspondiente ante el Tribunal de la Controversia Administrativa del Distrito Federal, observando lo dispuesto en los artículos 109, 110, 111 y 112 del mismo Ordenamiento Legal.

—La vigilancia del cumplimiento de lo establecido en este Certificado, previo al registro de cualquier Manifestación, Licencia, Permiso o Autorización, es facultad del Órgano Político-Administrativo en cada demarcación territorial, es decir, de la Delegación correspondiente, de conformidad con el Artículo 8 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y, en caso de que el promuevente pretenda obtener los beneficios de este sin cumplir con la misma, se estará a lo dispuesto en el Artículo 310 del Nuevo Código Penal para el Distrito Federal, que a la letra cita:

"Al que para obtener un beneficio indebido para sí o para otro, simule un acto jurídico, un acto o escrito judicial o altere elementos de prueba y los presente en juicio, o realice cualquier otro acto tendiente a inducir a error a la autoridad judicial o administrativa, con el fin de obtener sentencia, resolución o acto administrativo contrario a la ley, se le impondrán de seis meses a seis años de prisión y de cincuenta a doscientos cincuenta días multa. Si el beneficio es de carácter económico, se impondrán las penas previstas para el delito de fraude. Este delito se perseguirá por querrela, salvo que la cuantía o monto exceda de cinco mil veces el salario mínimo general vigente en el Distrito Federal, al momento de realizarse el hecho".

De conformidad con lo establecido en el Artículo 158, fracción I, párrafo segundo, "Una vez realizado el trámite para el cual fue solicitada cualquiera de las certificaciones antes señaladas, y habiéndolo ejercido con una declaración de apertura, licencia de funcionamiento, licencia o manifestación de construcción, no será necesario obtener un nuevo Certificado, a menos que se modifique el uso y superficie solicitados del inmueble, o debido a las modificaciones a los Programas Parciales de Desarrollo Urbano o Delegacionales de Desarrollo Urbano que entren en vigor", del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano vigente publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 15 de marzo de 2018.

El presente Certificado, se emite fuera del plazo establecido por el inciso a) del artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, toda vez que de acuerdo a lo establecido por el artículo 2 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, los actos emanados por autoridades de la Administración Pública, en el ejercicio de las facultades que le son conferidas, tienen como finalidad la satisfacción del interés general, y que en consideración a que el interés general está por encima de interés particular, se solicitó a la Coordinación General de Desarrollo Urbano en esta Secretaría, pronunciarse sobre la validez y eficacia del instrumento de planeación respecto del cual se solicitó su aplicación.

ÁREAS DE ACTUACIÓN

Norma 4. Referente a "Áreas de Conservación Patrimonial".

NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN

NORMA 4.- Referente a "Área libre de construcción y recarga de aguas pluviales al subsuelo"

NORMA 8.- Referente a "Instalaciones permitidas por encima del número de niveles"

NORMA 7.- Referente a "Alturas de Edificación y Restricciones en la colindancia Posterior del Predio"

" NORMA 11.- Referente a Cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales.

NORMA 19.- Referente a "Estudio de Impacto Urbano."

NORMA 27. Referente al "De los requerimientos para la captación de aguas pluviales y descarga de aguas residuales"

CARACTERÍSTICA PATRIMONIAL

ACP / INBA. Inmueble afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial. A todos los inmuebles dentro de Área de Conservación Patrimonial les aplicará la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación del Programa General de Desarrollo Urbano. Inmueble de valor artístico, cualquier intervención requiere el visto bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes (INBA). Los predios dentro de Zona de Monumentos Históricos deberán contar con la autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH). Para cualquier intervención se requiere el dictamen u opinión técnica, según sea el caso, de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

Esta certificación se otorga con fundamento en lo dispuesto por los Artículos 8, 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Artículos 1, 2, 3, 4, fracción III, 7 fracciones I, X, XIV y XXIV, Título segundo Capítulo segundo, Título cuarto Capítulo segundo, Artículos 87, 89, 90, 92 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; Artículo 4 fracción IX; Artículo 17, fracciones I, V; Artículo 20, 21; Artículo 158, fracción I, párrafo primero y segundo; Artículo 158, inciso a); Artículo 160 fracción I; Transitorio Segundo y Tercero del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; Artículos 2 fracción II y 8 fracciones VI, VII, VIII, IX y X de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal; Artículos 1, 7 fracción VI inciso B, 154 fracciones III, IV, V y XXXI del Reglamento Interior del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México y, Artículos 1, 15 fracción II y 24 fracciones X y XX de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal, disposiciones de orden público e interés social, obligatorias para los particulares y las autoridades. Con fundamento en lo dispuesto en el Acuerdo por el que se reforma y deroga el diverso por el que se crea la Ventanilla Única de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial N° 172 de fecha 18 de septiembre del año 2007 ESTE DOCUMENTO NO CONSTITUYE AUTORIZACIÓN O LICENCIA, ÚNICAMENTE CERTIFICA EL APROVECHAMIENTO DEL USO DEL SUELO, SIN PERJUICIO DE CUALQUIER OTROS REQUISITOS QUE SE APLICAN LAS DISPOSICIONES DE LA MATERIA. LA VIGENCIA DEL PRESENTE CERTIFICADO ES DE UN AÑO contado a partir del día siguiente de su expedición, en términos del párrafo primero del Artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, vigente publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 15 de marzo de 2018.

Pago de derechos recibo N°7724260061689NM2R5D6

DLB

P.T. FABIOLA ORTIZ RAMÍREZ
CERTIFICADOR DE LA DIRECCIÓN DEL
REGISTRO DE LOS PLANES Y PROGRAMAS

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA
Y ADMINISTRACIÓN URBANA
REGISTRO DE LOS PLANES Y PROGRAMAS

SELL 2019

CERTIFICACIÓN

09 NOV 2018

CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y/O NÚMERO OFICIAL

I. SE EXPIDE CONSTANCIA DEL NÚMERO OFICIAL

Para el predio ubicado en la calle AV. NUEVO LEÓN ✓
Colonia HIPÓDROMO

Fecha de expedición 07/NOV/2018

1864

Número oficial asignado 212 Colóquese el número asignado en la parte visible de la entrada, en un plazo no mayor a 90 días naturales a partir de la fecha en que se asigne (Artículo 23 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México)
II SE EXPIDE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO
CON LAS SIGUIENTES CARACTERÍSTICAS

Alcaldía en CUAUHTÉMOC
Fecha de expedición 07/NOV/2018

Zona Histórica

Si

☐

No

X

Zona Patrimonial ✓

Si

X

No

X

Afectación

Si

☐

No

X

Restricciones

Si

X

No

X

al frente

a los lados

SE UBICA EN ZONA PATRIMONIAL, DEBERÁ OBTENER EL Vo. Bo. DE LA DIRECCIÓN DE GESTIÓN DE PATRIMONIO CULTURAL URBANO DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA.

ESTE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL SE EXPIDE CONFORME A LA LÁMINA No. 124 DE ALINEAMIENTOS Y DERECHOS DE VÍA QUE REMITE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA PARA INFORMAR A LOS SOLICITANTES.

CUALQUIER ACLARACIÓN RESPECTO A LA MISMA DEBERÁ ACUDIR A LA SECRETARÍA ANTES MENCIONADA.

DE ACUERDO AL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA COLONIA HIPÓDROMO DEL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC DE FECHA 15 DE SEPTIEMBRE DE 2000.

SIN AFECTACIÓN

ACOTACIÓN EN METROS

SE DEBERÁN CUMPLIR LAS NORMAS Y RESTRICCIONES ESTABLECIDAS POR EL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO VIGENTE



Esta constancia de alineamiento y/o número oficial, no prejuzga sobre derechos de propiedad y se expide sobre datos proporcionados exclusivamente por el propietario o poseedor y bajo su responsabilidad

Elaboró: Nombre

J. U. D. ALINEAMIENTO Y NÚMEROS OFICIALES

ARQ. GUILLERMINA DOMÍNGUEZ HERNÁNDEZ

Cargo

Expide y autoriza: Nombre:

SUBD. MANIF. LIC. CONSTRUC. Y DES. URB.

Firma

ARQ. EDNA DENIS CHÁVEZ RUÍZ

Sello de Autorización
Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano

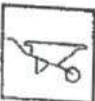
Subdirección

Licencia

Desarrollo Urbano

Planes y Programas

Autorizado



Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano

Aldama y Mina s/n. Buenavista
Cuauhtémoc, CDMX C.P. 06350
cuauhtemoc.cdmx.gob.mx

Cuauhtémoc.

000020

- Autorización de uso y ocupación, en su caso;
 - Si el inmueble se localiza en área de conservación patrimonial, opinión de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano;
 - Registro de Obra Ejecutada, en su caso; y
 - Proyecto de relotificación.
- B). La información documental, se entregará impresa y en medio magnético compatible con el que use el Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano y consistirá en:
- La relación de propietarios e interés, con expresión de la naturaleza y cuantía de su derecho;
 - La memoria descriptiva.
- C). La información gráfica, que se entregará impresa y en medio magnético compatible con el que use el Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano y consistirá en:
- El plano Topográfico de delimitación del polígono a relotificar, en el que se expresen su superficie, los límites del polígono, linderos de los terrenos afectados, construcciones y demás elementos existentes sobre el terreno;

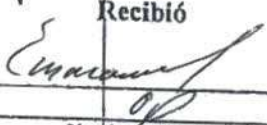
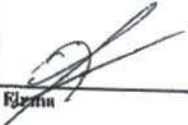
En su caso:

Comprobante de pago de derechos, señalado en el artículo 188 del Código Fiscal del Distrito Federal, que se deberá exhibir en un plazo de 15 días hábiles posteriores a la notificación de procedencia de otorgamiento de la licencia y

Avalúo vigente del o los terrenos, que se deberá exhibir en un plazo de 15 días hábiles posteriores a la notificación de procedencia de otorgamiento de la licencia.

Firmas

Nombre y firma del solicitante y/o de su representante legal	 ROBERTO ORTIZ DE ZÁRATE UREÑA Nombre y firma del solicitante y/o de su representante legal	Nombre y firma del solicitante y/o de su representante legal
--	---	--

Recibió  Nombre y Cargo  Firma
--

  Unidad de Atención Ciudadana 20 ABR. 2016 RECIBIDO Hora: _____ Nombre: _____
--



FOLIO

020/2016

LICENCIA DE SUBDIVISIÓN, FUSIÓN O RELOTIFICACIÓN.

Expedición de Licencia No. 017/2016

Se expide Licencia de **FUSIÓN**, conforme al proyecto arriba señalado, una vez cubiertos los derechos establecidos en el Código Fiscal del Distrito Federal. En caso de subdivisión o relotificación de un predio de más de 5000 m², el interesado queda enterado que debe cumplir con la obligación de transmitir a título gratuito el equivalente al 10% de la superficie total para la constitución de reserva territorial.

Autorizó:

Nombre: **ING HUMBERTO CHAVARRIA ECHARTEA.**Cargo: **DIRECTOR GENERAL DE OBRAS Y DESARROLLO URBANO**Atentamente,
Sufragio efectivo. No reelección**DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC**
DIRECCIÓN GENERAL DE OBRAS Y DESARROLLO URBANO

Firma

432,500.00**MANIFESTACIONES Y LICENCIAS****CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO URBANO**

Recibo No.

77232600617294V597CB

CUATROCIENTOS TREINTA Y DOS MIL QUINIENTOS PESOS 00/100 N. N.

(cantidad con letra)

**DIRECCIÓN GENERAL DE OBRAS Y DESARROLLO URBANO**

ARG. ALEJANDRO LÓPEZ GUTIÉRREZ

TEC. MIGUEL MALAGÓN REYES

SUBDIRECTOR DE MANIFESTACIONES, LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO URBANO

JEFE DE LA UNIDAD DEPARTAMENTAL DE ALINEAMIENTO Y NÚMEROS OFICIALES

Que se autoriza la presente Licencia de Fusión de 3 predios solicitada, conformando un solo lote de acuerdo al croquis anexo, que forma parte integral de la misma y con superficie total de 2,078.24 m², debiendo sujetarse el uso del lote resultante a las restricciones correspondientes a su zona de ubicación de conformidad con la legislación vigente, dejando a salvo los derechos de terceros.

Conforme al Capítulo sexto, Artículo 61 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y al Capítulo segundo, Artículo 127 Fracción V, de su Reglamento ambos vigentes y una vez expedida esta Licencia, la misma deberá constar en Escritura Pública dentro de los 180 días posteriores a la fecha de expedición, quedando obligado a presentar ante esta Dirección General, copia de la Escritura dentro del plazo establecido para su registro o se tendrá por no ejercitado el derecho de Fusión, dando por cancelada su autorización al vencimiento del plazo antes señalado. Así mismo reitero a usted que de requerir una prórroga a la Licencia citada deberá de solicitarlo por escrito 15 días antes de su vencimiento, ingresando su solicitud a través de la Ventanilla Única Delegacional, debiendo cubrir sus derechos respectivos de acuerdo a la normatividad vigente.

Lo anterior se emite con fundamento en los artículos 122 Apartado C base tercera fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 104 y 117 fracción XI del Estatuto de Gobierno del Distrito Federal; 39 fracciones III, VIII, XLV, LXVII y LXXXV de la Ley Orgánica de la Administración Pública y 119A, 119B, 119C, 119D, 123 fracción XIV y 126 fracciones III, IV y XIV de su Reglamento Interior; 11, 44 fracción VI, 52, 58 y 88 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, Ordenamientos Vigentes en el Distrito Federal, esta Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano, autoriza la Fusión de predios para los usos permitidos por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la colonia "HIPÓDROMO" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación Cuauhtémoc y conforme a lo señalado en los Certificados Únicos de Zonificación de Uso de Suelo, presentados por el solicitante con números de Folios 29128-151RIMA15D, 29131-151RIMA15D y 29134-151RIMA15D, los cuales señalan una zonificación: HM/24m/20 (Habitacional Mixto, 0 niveles máximos de construcción y 20% mínimo de área libre), Vivienda mínima 90.00 m², y HO/24m/22.5 (Habitacional y/o Oficinas con Comercio en Planta Baja y primer nivel, 0 niveles máximos de construcción y 22.5% mínimo de área libre). Vivienda mínima 90.00 m².

(La vigencia de la Licencia de Fusión es 180 días a partir del 17 de mayo de 2016).



SECRETARÍA DE OBRAS Y
DESARROLLO URBANO
DIRECCIÓN DE
MANIFESTACIONES, LICENCIAS
DE CONSTRUCCIÓN Y
DESARROLLO URBANO
MÉRIDA



A.- NUEVO LEÓN No. 212 SUP. 414.12 M2
B.- NUEVO LEÓN No. 214 SUP. 414.12 M2
C.- CULIACÁN No. 79 SUP. 1,250.00 M2
COLONIA HIPÓDROMO
DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC

LICENCIA DE FUSIÓN No. 017/2016

EJE 3 SUR BAJA CALIFORNIA



DIRECTOR GENERAL DE OBRAS Y
DESARROLLO URBANO

ING. HUMBERTO CHAVARRIA ECHART

EL SUBDIRECTOR DE
MANIFESTACIONES, LICENCIAS DE
CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO
URBANO

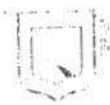
ARQ. ALEJANDRO LÓPEZ GUTIÉRREZ

JEFE DE LA UNIDAD DEPARTAMENTAL
ALINEAMIENTO Y NÚMEROS
OFICIALES

TEC. MIGUEL MALAGÓN REYES



MIGUEL SOBERON MAINERO, Notario Ciento Ochenta y Uno del Distrito Federal, **CERTIFICO** que el presente legajo de documentos, en tres fojas, es fiel reproducción de los documentos originales que me fueron presentados, que doy fe haber tenido a la vista, a cuyo efecto he levantado en mi Libro de Cotejos el Registro Número Cincuenta y Tres Mil Setecientos Cuarenta y Cuatro, a cuyo apéndice agrego un ejemplar de esta copia. México, Distrito Federal, a veinticinco de mayo del año dos mil dieciséis.- Doy Fe-----



Lu Soberon



OFICIO No. SFCDMX/TCDMX/SCPT/DSICCA/@5490/2018

Ciudad de México, a 30 de abril de 2018

C. SERGIO ALAN RODRÍGUEZ PINEDA
AV. MOLIERE No. 222, PISO 5
COLONIA: POLANCO II SECCIÓN
DELEGACIÓN: MIGUEL HIDALGO
C.P. 11550
P R E S E N T E

ASUNTO: FUSIÓN

En relación a la solicitud recibida en la Subtesorería de Catastro y Padrón Territorial, con el folio **C-T005-2018-009188**; se informa que se ha llevado a cabo la fusión de las cuentas designándole la cuenta inmueble ubicado en **Avenida Nuevo León No. 212, Colonia Hipódromo, Delegación Cuauhtémoc, C.P. 06100.**

Lo anterior, con fundamento en los artículos 1º, 15 fracción VIII, 17 y 30 fracciones VII, IX y XXI de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal; 1, 3, fracción II, 7, fracción VIII, inciso b), numeral 4, 37 fracciones I y XIV, 86 del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal; 1, 7 fracción III, 8, 9, 5 y 7 inciso a), 80 numerales 1, 3, 4 y 5, 103, fracción I, 107, 126, 127, 129, 132, 424, 430 y 432 del Código Fiscal de la Ciudad de México vigente.

Asimismo, le informo que de conformidad con lo establecido en el último párrafo del artículo 126 del Código Fiscal de la Ciudad de México, los datos catastrales o administrativos, cualesquiera que éstos sean, sólo producirán efectos fiscales o catastrales, por tal motivo, los nombres de los contribuyentes que aparecen registrados en el padrón del impuesto predial no avalan ni garantizan los derechos que sobre la propiedad pueda tener la persona que aparece como propietario o poseedor del inmueble en comento, o en su caso un tercero.

ATENTAMENTE

LIC. JUAN MANUEL MARCOS MARTÍNEZ
DIRECTOR DEL SISTEMA CARTOGRAFICO CATASTRAL

C.c.p. Oficialía de Partes - Para su conocimiento y descargo del folio referenciado.
RICV/

Cuauhtémoc.	Unidad de Atención Ciudadana	VUD
COTEJADO		
27 AGO. 2018		
NOMBRE: _____		



Secretaría de Finanzas

Tesorería
Subtesorería de Catastro y Padrón Territorial
Dirección del sistema Cartográfico Catastral

Dr. Lavista No. 144 Piso 1
Col. Doctores, Del. Cuauhtémoc,
C.P. 06720
Tel. 5134-2500 ext.1849


CDMX
 CIUDAD DE MÉXICO

Ciudad de México, a 3 de junio de 2016.

SEDUVI/DGDU/A-POL/033/2016

ACUERDO POR EL QUE SE APRUEBA EL DICTAMEN PARA LA CONSTITUCIÓN DEL POLÍGONO DE ACTUACIÓN, MEDIANTE EL SISTEMA DE ACTUACIÓN PRIVADO, EN LOS PREDIOS UBICADOS EN AVENIDA NUEVO LEÓN NÚMEROS 212, 214 Y CALLE CULIACÁN NÚMERO 79, COLONIA HIPÓDROMO, DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC.

VISTAS las constancias que integran el expediente administrativo en que se actúa, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 57, 87 fracción I y 88 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, se procede a resolver el presente asunto conforme a los siguientes:

RESULTANDOS

1. Con fecha 19 de febrero de 2016, el ciudadano Roberto Ortiz de Zárate Ureña, en su calidad de Apoderado Legal de Servicios Inmobiliarios BAL S.A. de C.V., presentó solicitud para la constitución del Polígono de Actuación, mediante el formato TSEDUVI-CGDAU_CPA, a través del Área de Atención Ciudadana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, la cual se registró con número de Folio 9433-61ORRO16.
2. Para acreditar la propiedad de los predios antes indicados, el interesado presentó la Escritura número 103,251 de fecha 25 de marzo de 2015, expedida por el Licenciado Iñigo Xavier Reynoso de Teresa, Titular de la Notaría número 58 del Distrito Federal, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, bajo los Folios Reales 1396785, 1392301 y 1392302.
3. Para acreditar la personalidad de su mandante, el interesado presentó la Escritura número 290,631 de fecha 9 de diciembre de 2004, expedida por el Licenciado Tomás Lozano Molina, Notario número 10 del Distrito Federal, donde se hace constar la Modificación al Objeto Social y Reformas a la Constitutiva de Servicios BAL, S.A. de C.V., inscrita en el Registro Público de la Propiedad y Comercio bajo el Folio Mercantil número 46671.
4. A fin de acreditar su personería, el promovente presentó Escritura Pública número 313,766 de fecha 26 de septiembre de 2012, expedida por el Licenciado Tomás Lozano Molina, Notario número 10 del Distrito Federal, en la cual hace constar el Poder General que otorga Servicios Inmobiliarios BAL, S.A. DE C.V., a favor de Roberto Ortiz de Zárate Ureña.
5. Además presentó Pasaporte, expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores, con número de folio [REDACTED] a favor de Roberto Ortiz de Zárate Ureña.
6. Constancias de Alineamiento y/o Número Oficial con números de folio 2047 para el predio ubicado en Avenida Nuevo León número 212; folio 2045 para el predio ubicado en la Avenida Nuevo León número 214, y folio 2044 para el predio ubicado en calle Culiacán número 79, todos ellos de fecha 17 de noviembre de 2015 y ubicados en la Colonia Hipódromo, Delegación Cuauhtémoc.
7. Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo Digital, con folios número 29131-151RIMA15D para el predio ubicado en Avenida Nuevo León número 212, con número de Cuenta Catastral [REDACTED] y folio número 29128-151RIMA15D para el predio ubicado en calle Culiacán número 79, con número de Cuenta Catastral [REDACTED]; todos ellos de fecha 9 de septiembre de 2015.
8. Memoria Descriptiva del proyecto de Polígono de Actuación, con resumen general de áreas, croquis y cortes esquemáticos.



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

SEDUVI/DGDU/A-POL/033/2016

9. Reporte Fotográfico consistente en 19 fotografías y 4 larguillos fotográficos del predio y del área de estudio, en donde se aprecian las alturas de las construcciones colindantes y de la acera contraria.
10. Estudio Técnico Urbano, suscrito por la Perito en Desarrollo Urbano Arquitecta Graciela Sofía Espinoza Gracián, con número de registro PDU-0326.
11. Mediante oficio SEDUVI/DGDU/DIDU/1657/2016 de fecha 17 de marzo de 2016, se solicitó opinión a la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de esta Secretaría para la Constitución del Polígono de Actuación mediante el Sistema de Actuación Privado.
12. Mediante oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/1032/2016 de fecha 18 de abril de 2016 se emitió opinión técnica favorable condicionada en materia estrictamente de conservación patrimonial para la Constitución del Polígono de Actuación mediante el Sistema de Actuación Privado.
13. Mediante oficio SEDUVI/DGDU/DIDU/1805/2016 de fecha 18 de abril de 2016, se previno al interesado debido a que su solicitud no contenía toda la información necesaria y omitió diversos requisitos para el trámite en cuestión.
14. Mediante escrito presentado a través del Área de Atención Ciudadana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de fecha 22 de abril de 2016, el ciudadano Miguel Castro Hernández, en su calidad de Apoderado Legal de Servicios Inmobiliarios BAL, S.A. de C.V., desahogo la prevención con diversas manifestaciones en torno a lo solicitado, exhibiendo los siguientes documentos:
- a) Copia de los Certificados Únicos de Zonificación y Uso del Suelo para los predios ubicados en Avenida Nuevo León números 212 y 214, con números de folio 22091-151COSE16 y 22088-151COSE16 respectivamente, ambos de fecha 13 de abril de 2016.
 - b) Formato de Solicitud TSEDUVI-CGDAU_CPA, página 5 y 6.
 - c) Memoria Descriptiva.
 - d) Análisis Técnico Urbano.
 - e) Avalúos números 160200001-13, 160300003-3 y 160300002-2 en copia simple.
 - f) Nuevo anteproyecto arquitectónico conceptual.
 - g) Para acreditar su personería, el interesado presentó Escritura número 270,390 de fecha 14 de noviembre de 1997, expedida por el Licenciado Tomás Lozano Molina, Notario número 10 del Distrito Federal, en la cual se hace constar el Poder General que otorga Servicios Inmobiliarios BAL, S.A. de C.V., a favor de Miguel Castro Hernández.
 - h) Además anexo Identificación Oficial, expedida por el entonces Instituto Federal Electoral, con número de folio: a favor de Miguel Castro Hernández.
15. Mediante oficio SEDUVI/DGDU/DIDU/1913/2016 de fecha 5 de mayo de 2016, se solicitó opinión a la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de esta Secretaría para la Constitución del Polígono de Actuación mediante el Sistema de Actuación Privado con el nuevo anteproyecto presentado.
16. Mediante oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/1392/2016 de fecha 20 de mayo de 2016 se emitió opinión técnica favorable condicionada en materia estrictamente de conservación patrimonial para la Constitución del Polígono de Actuación mediante el Sistema de Actuación Privado.
17. La Dirección de Instrumentos para el Desarrollo Urbano verificó que la solicitud reuniera los requisitos necesarios y que se cumpliera con el procedimiento administrativo establecido en los artículos 76 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 107 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, por lo que la Dirección General de Desarrollo Urbano, con fecha 3 de junio de 2016, emitió Dictamen Procedente para la constitución de un Polígono de Actuación en el





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

SEDUVI/DGDU/A-POL/033/2016

predio en estudio, con número SEDUVI/DGDU/D-POL/024/2016.
Con base en lo anterior, y

CONSIDERANDO

I. Que el suscrito Arq. Felipe de Jesús Gutiérrez Gutiérrez, Secretario de Desarrollo Urbano y Vivienda, es competente para emitir Acuerdo sobre la solicitud para la constitución de un Polígono de Actuación, indicada en el resultando 1, de conformidad con lo señalado por los artículos 122 Apartado C, Base Segunda, fracción II, inciso a) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1°, 12 fracciones I, IV, V y VI y 87, del Estatuto de Gobierno del Distrito Federal; 1°, 2° párrafo segundo, 3° fracciones I y VIII, 5°, 7°, 15 fracción II, 17, 24 fracciones I y XX, de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal; 1°, 2° fracción II, 3° fracción XXII, 4° fracción III, 7° fracciones I y XXIX, 76 fracción I, 78 y 87 fracción III, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; 1°, 2° fracciones I, II, V, VI, VIII, X, XII, XXII, XXIV, 3°, 5°, 6° fracciones I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX y X, 7° fracciones I, II, III y IV, 30, 32, 34, 87 fracción I y 88, de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal; y 106, 107, fracciones I, II, III y IV, 109, 111, 113, 114 y 116 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

II. Que la Dirección General de Desarrollo Urbano, Dictaminó Procedente la Constitución del Polígono de Actuación, mediante Dictamen con número SEDUVI/DGDU/D-POL/024/2016 de fecha 3 de junio de 2016, presentada por el ciudadano Roberto Ortiz de Zárate Urefia, en su calidad de Apoderado Legal de Servicios Inmobiliarios BAL S.A. de C.V., registrado con el número de Folio 9433-61ORRO16, para los predios ubicados en Avenida Nuevo León números 212, 214 y calle Culiacán número 79, Colonia Hipódromo, Delegación Cuauhtémoc, con una superficie de terreno de 414.12 m², 414.12 m² y 1,250.00 m² respectivamente y que una vez fusionados quedarán con una superficie total de 2,078.24 m².

Para lo anterior se consideró la relocalización de los usos del suelo, sin variar las disposiciones del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Hipódromo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 29 de septiembre de 2008, a los predios ubicados en Avenida Nuevo León números 212 y 214 les corresponde la zonificación HM 24m (Habitacional Mixto, 24 metros de altura) y al predio ubicado en calle Culiacán número 79 le corresponde la zonificación HO 24m (Habitacional y/o Oficinas con Comercio en Planta baja y Primer Nivel, 24 metros de altura).

Así mismo se considera la Norma de Ordenación Particular para el Porcentaje de Área Libre por Predio la cual indica:

"El porcentaje mínimo de área libre será el siguiente:

20% para predios con área menor de 500 m².

22.5% para predios de más de 500 m² hasta 2,000 m².

25% para predios con área mayor de 2,000 m²."

Además, se aplica la Norma de Ordenación Particular para Fusión de dos o más predios cuando uno de ellos se ubique en Zonificación Habitacional (H), que indica:

"Cuando dos predios o más se fusionen, y, en dicha fusión se incluya el uso habitacional (H), se mantendrá la zonificación para cada una de las partes originalmente fusionadas, de conformidad con la zonificación respectiva del Programa Parcial. Si los predios fusionados tienen otro uso que no sea





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

SEDUVI/DGDU/A-POL/033/2016

habitacional (H), se podrá elegir cualquiera de las zonificaciones involucradas.

Al fusionarse dos o más predios, serán las dimensiones resultantes de esa fusión, las que rijan para la aplicación de las normas que establece el Programa Parcial y el Reglamento de Construcciones del D.F...."

III. Que conforme al anteproyecto presentado, se pretende llevar a cabo la construcción de una obra nueva, consistente en un conjunto habitacional formado por 2 edificios; uno de ellos con frente a la Avenida Nuevo León, con un total de 20 niveles (PB + 19 niveles) para uso habitacional, locales comerciales y amenidades en planta baja; la segunda edificación cuenta con frente a la calle Culiacán, con un total de 11 niveles (PB + 10 niveles) para uso habitacional, locales comerciales y amenidades en planta baja y una terraza en el cuarto nivel (PB + 3 niveles) constituyendo así un complejo con una superficie total de construcción de 20,726.32 m² de los cuales 12,413.36 m² se encontrarán sobre nivel de banqueta, 210.10 m² serán destinados para el uso comercial y 12,203.26 m² para un total de 108 viviendas; bajo nivel de banqueta se encontrarán 4 sótanos destinados para estacionamiento en una superficie de 8,312.96 m²; el conjunto tendrá una superficie máxima de desplante de 883.12 m² y un área libre mínima de 1,195.12 m².

A petición del interesado y conforme a la justificación técnica de la Perito en Desarrollo Urbano Arquitecta Graciela Sofía Espinosa Gracián, en la planta baja se libera la altura máxima de entrepiso de 4.50 m a 4.95 m solo donde se localizarán las áreas destinadas a amenidades del conjunto (gimnasio, salón de usos múltiples y área de estar para niños), los cuales por su funcionamiento y capacidad de usuarios, requieren mayor altura, principalmente para colocación de instalaciones como ductos del sistema de aire acondicionado, maximizando así la eficiencia de dicho espacio; así mismo se libera la altura máxima de entrepiso de 3.60 m a 9.90 m en una superficie de 90.00 m² del nivel 14 (PB + 13 niveles) solo donde se pretende desarrollar una terraza destinada a amenidades al aire libre para brindar un área de esparcimiento a los residentes de las viviendas de los niveles superiores del conjunto.

IV. Que el Sistema de Actuación del Polígono de Actuación solicitado es Privado, toda vez que tiene por objeto la gestión y ejecución de obras y proyectos específicos en el polígono conformado por los predios en estudio, asumiendo el propietario todos los beneficios y cargas, para cumplir estrictamente con sus fines, en beneficio del desarrollo urbano de la Ciudad de México.

V. Que de la revisión del Análisis Técnico Urbano se aprecia que la relocalización consiste en disminuir en conjunto el área de desplante de 1,558.68 m² a 883.12 m², lo cual se traduce en aumentar el área libre para llegar a 1,195.12 m², relocalizando 6,008.95 m² de potencial de desarrollo de los primeros 8 niveles hacia los niveles 9 al 20, manteniendo en todo momento los 12,469.44 m² de potencial de desarrollo establecidos en la zonificación.

VI. Del cúmulo documental se aprecian las siguientes condiciones que se deberán cumplir, al desarrollar el proyecto que se ajuste a la Constitución del Polígono de Actuación, apercibiendo a los interesados que en caso contrario será sancionado conforme a la normatividad aplicable.

1. La Constitución del presente Polígono de Actuación, queda sujeta a la obtención de la Licencia de Fusión de los Predios, que otorgue la Delegación Cuauhtémoc.
2. Cumplir las Normas Generales de Ordenación Nos. 4, 8 y 19, así como también las restricciones establecidas por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Hipódromo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc.
3. Cumplir con lo establecido en las Normas de Ordenación Particular para Cálculo del Número de





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

SEDUVI/DGDU/D-POL/024/2016

Por lo anterior el proyecto busca orientar el desarrollo urbano hacia una ciudad compacta, dinámica, policéntrica y equitativa, que potencie las vocaciones productivas, que fomente la inversión, para alcanzar un patrón de ocupación eficiente, que induzca la redistribución de la población a zonas que combinen los diversos usos del suelo, aproximando el empleo y los hogares a las redes de transporte público, propiciando la equidad territorial.

VIII. Que la Escritura de propiedad referida en el antecedente 2 del presente Dictamen, señala un domicilio de referencia para uno de los predios distinto al indicado en la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 2045 de fecha 17 de noviembre de 2015, donde señala que el predio se ubica en la Avenida Nuevo León número 214, Colonia Hipódromo, Delegación Cuauhtémoc, siendo este dato el que se tomará como válido para efectos del presente Dictamen.

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

DICTAMEN

PRIMERO. ES PROCEDENTE LA CONSTITUCIÓN DEL POLÍGONO DE ACTUACIÓN, mediante el Sistema de Actuación Privado, delimitado por los predios ubicados en Avenida Nuevo León números 212, 214 y calle Culiacán número 79, Colonia Hipódromo, Delegación Cuauhtémoc, a favor de Servicios Inmobiliarios BAL S.A. de C.V., conforme al Estudio Técnico Urbano, suscrito por la Perito en Desarrollo Urbano Arquitecta Graciela Sofía Espinosa Gracián, con número de registro PDU-0326, para la realización de proyectos urbanos mediante la relocalización de usos y destinos, conforme a lo establecido en el Considerando V para quedar con los siguientes nuevos lineamientos:

Predio	Superficie m ²	Uso de Suelo	Área libre mínima m ²	Área Máxima de Desplante m ²	Sup. Máx. Const. m ²	Niveles	Densidad
Avenida Nuevo León Nos. 212, 214 y calle Culiacán No. 79	2,078.24	Habitacional Mixto	1,195.12	883.12	12,469.44 S.N.B.	Hasta 20	*

1 La Constitución del presente Polígono de Actuación, queda sujeta a la obtención de la Licencia de Fusión de los Predios, que otorgue la Delegación Cuauhtémoc.

* El número de viviendas permitidas se calcula, dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre el área mínima por vivienda especificada en la misma zonificación. En toda la zona el área mínima para vivienda será de 90.00 m², sin incluir áreas comunes.

A petición del interesado y conforme a la justificación técnica de la Perito en Desarrollo Urbano Arquitecta Graciela Sofía Espinosa Gracián, en la planta baja se libera la altura máxima de entresuelo de 4.50 m a 4.95 m solo donde se localizarán las áreas destinadas a amenidades del conjunto (gimnasio, salón de usos múltiples y área de estar para niños), los cuales por su funcionamiento y capacidad de usuarios, requieren mayor altura, principalmente para colocación de instalaciones como ductos del sistema de aire acondicionado, maximizando así la eficiencia de dicho espacio, así mismo se libera la altura máxima de entresuelo de 3.60 m a 9.90 m en una superficie de 90.00 m² del nivel 14 (PB + 13 niveles) solo donde se pretende desarrollar una terraza destinada a amenidades al aire libre para brindar un área de esparcimiento a los residentes de las viviendas de los niveles superiores del conjunto.

SEGUNDO. Para la ejecución del Polígono de Actuación, el propietario deberá cumplir todas las condiciones señaladas en el Considerando VI.

TERCERO. Para la Aprobación del presente Dictamen, el interesado cuenta con un **TÉRMINO DE 10 DÍAS HÁBILES**, contados a partir de la fecha en que se haga de su conocimiento, para que presente por escrito ante la Oficialía de Partes de esta Secretaría, el Avalúo que contenga el valor comercial, correspondiente a los predios que integran el Polígono de Actuación referido, así como el Registro Federal de Contribuyentes (RFC), nombre o razón social y el domicilio fiscal, con los que se deberá emitir el formato de pago respectivo, para acreditar el pago de derechos por su inscripción en el Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano; en caso contrario se declarará la caducidad del procedimiento, se dejará sin efectos el presente dictamen y se acordará el archivo del expediente, con fundamento en los artículos 242 del Código Fiscal del Distrito Federal, 44, 93, fracción II y 95, de la Ley de Procedimiento Administrativo para el Distrito Federal.





CDMX
CIUDAD DE MEXICO

SEDUVI/DGDU/D-POL/024/2016

CUARTO. Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 7º fracción III, 108, 109 y 110 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, se hace del conocimiento del interesado que cuenta con quince días hábiles, contados a partir del día siguiente al en que surta sus efectos la notificación de la presente, para que interponga el recurso de inconformidad correspondiente, debiéndolo dirigir al superior jerárquico del Director General de Desarrollo Urbano, o bien, a su elección, podrá intentar el juicio de nulidad ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal.

QUINTO. El presente Dictamen se firma por duplicado, un original que permanecerá en el expediente de la Dirección General de Desarrollo Urbano, y el otro, para ser notificado al particular.

Ciudad de México, a 3 de junio de 2016.

ASÍ LO DICTAMINÓ Y FIRMA

DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO

EN AUSENCIA DEL TITULAR DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO, DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, DEL GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL, FIRMA EL DIRECTOR DE INSTRUMENTOS PARA EL DESARROLLO URBANO, EN TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 24 FRACCIÓN IV, DEL REGLAMENTO INTERIOR DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA DEL DISTRITO FEDERAL.

D.A.H. FCO. ALEJANDRO GARCÍA ROBLES

Esta hoja es parte integrante del Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación, en los predios ubicados en Avenida Nuevo León números 212, 214 y calle Culiacán número 79, Colonia Hipódromo, Delegación Cuauhtémoc.

FAGR/KPM/VJRB/scb

Exp. 13-2016



CDMX

CIUDAD DE MÉXICO

SEDUVI/DGAU/ 2454 /2018

DGAU.18/DEIU/ 029 /2018

Ciudad de México, 11 de junio de 2018

C. JUAN MARCOS ARGÜELLO FLORES
APODERADO GENERAL DE "SERVICIOS
INMOBILIARIOS BAL" S.A. DE C.V.

Calle Acapulco N° 36 interior 204, colonia Roma Norte,
Delegación Cuauhtémoc, Ciudad de México.

PRESENTE

En respuesta a la solicitud de Dictamen de Estudio de Impacto Urbano para la construcción de un Edificio de Vivienda con comercio, en el predio ubicado en **Avenida Nuevo León n° 212, colonia Hipódromo, Delegación Cuauhtémoc** se informa que luego de efectuar la revisión y análisis pertinente, esta Dirección General de Administración Urbana emite el Dictamen de Impacto Urbano Positivo, para el proyecto en comento, mismo que se anexa al presente. Este oficio forma parte inseparable del Dictamen de mérito.

Sin más por el momento, me reitero a sus órdenes.

Atentamente

ARQ. FÉLIX VILLASEÑOR JIMÉNEZ

DIRECTOR GENERAL DE ADMINISTRACIÓN URBANA



APODERADO GENERAL

25 de Junio de 2018

C.C.P. ARQ. FELIPE DE JESÚS GUTIÉRREZ GUTIÉRREZ SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA Para conocimiento y seguimiento de medidas de integración urbana y condiciones.
ING. HUMBERTO CHAVARRÍA ECHARTEA DIRECTOR GENERAL DE OBRAS Y DESARROLLO URBANO EN LA DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC. Para conocimiento y seguimiento de integración urbana y condiciones.
ING. RAMÓN AGUIRRE DÍAZ DIRECTOR GENERAL DEL SISTEMA DE AGUAS DE LA CIUDAD DE MÉXICO, SACMEX. Para conocimiento y seguimiento de cumplimiento de medidas de integración urbana y condiciones.
LIC. PEDRO ESTEBAN MONZÓN LÓPEZ SUBSECRETARIO DE DESARROLLO DE MOVILIDAD, SEMOV. Para conocimiento y seguimiento de cumplimiento de medidas de integración urbana y condiciones.
LIC. ANDRÉS ESCOBAR MAYA DIRECTOR GENERAL DE PREVENCIÓN, SECRETARÍA DE PROTECCIÓN CIVIL. Para conocimiento y seguimiento de cumplimiento de medidas de integración urbana y condiciones.
URB. JUAN CARLOS RAMÍREZ VÉRTIZ DIRECTOR DEL REGISTRO DE LOS PLANES Y PROGRAMAS, SEDUM. Para inscripción en el Registro.

Expediente 72786-121ARJU18, consecutivo 077/DOU/2016
En atención a la OT. DOU/102252016

JAE:HEAL/Ssaa

25 de junio 2018
Juan Carlos Ramírez Vértiz
Ing. Carlos Espinoza
PSU 0326.

Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda
Dirección General de Administración Urbana
Avenida de los Insurgentes Sur N° 235, piso 7,
Colonia Roma Norte, Delegación Cuauhtémoc,
C.P. 06700, Ciudad de México.

Ciudad de México, 11 de junio del 2018

SEDUVI/DGAU/ 2454 /2018

DGAU.18/DEIU/ 029 /2018

DICTAMEN DE ESTUDIO DE IMPACTO URBANO

Avenida Nuevo León n° 212, colonia Hipódromo, Delegación Cuauhtémoc.

CÉDULA BÁSICA DE PROYECTO

CUADRO I. DATOS GENERALES	
Folio y fecha de ingreso	72796-121ARJU16, consecutivo 077/DOUL/2016. 27 de octubre de 2016.
Superficie del predio	2,078.24
Uso del proyecto	Habitacional con Comercio en Planta Baja.
Tipo de obra	Obra Nueva
Solicitante	C. Juan Marcos Argüello Flores.
Perito en Desarrollo Urbano	Arq. Graciela Sofía Espinosa Gracián
Director Responsable de Obra	Ing. Federico Eugenio Jiménez Canet Cordero

NORMATIVIDAD URBANA APLICABLE

Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 55001-151COSE16, con fecha de expedición 23 de agosto de 2016, el cual certifica que de acuerdo al Programa Parcial de Desarrollo Urbano HIPÓDROMO del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación CUAUHTÉMOC, determina que: "al predio o inmueble de referencia le aplica la zonificación: HM/24m/ (Habitacional Mixto, 24 mts. De altura)."

Asimismo mediante "ACUERDO POR EL QUE SE APRUEBA EL DICTAMEN PARA LA CONSTITUCIÓN DEL POLÍGONO DE ACTUACIÓN, MEDIANTE EL SISTEMA DE ACTUACIÓN PRIVADO, EN LOS PREDIOS UBICADOS EN AVENIDA NUEVO LEÓN NÚMEROS 212, 214 Y CALLE CULIACÁN NÚMERO 79, COLONIA HIPÓDROMO, DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC, inscritos en el Registro de los Planes y Programas en el Acta 327, Libro V, Volumen Uno, POLÍGONOS DE ACTUACIÓN, el 16 de agosto de 2016, APRUEBA lo siguiente:

CONSIDERANDO (...)

VI. Del cúmulo documental se aprecian las siguientes condiciones que se deberán cumplir, al desarrollar el proyecto que se ajuste a la Constitución del Polígono de Actuación, aperebiendo a los interesados que en caso contrario será sancionado conforme a la normatividad aplicable.

4. La Constitución del presente Polígono de Actuación, queda sujeta a la obtención de la Licencia de Fusión de los Predios, que otorgue la Delegación Cuauhtémoc.

2. Cumplir las Normas Generales de Ordenación Nos. 4, 8 y 19, así como también las restricciones establecidas por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Hipódromo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc.

3. Cumplir con lo establecido en las Normas de Ordenación Particular para Cálculo del Número de Viviendas Permitidas: para Edificaciones Nuevas que Colinden con un Edificio Catalogado: para Requerimientos para la Captación de Aguas Pluviales y Descarga de Aguas Residuales, así como la Normatividad para Distritos que le apliquen al predio.

4. Plantear en las 4 fachadas de cada cuerpo visuales que no alteren la integridad física y/o patrimonial de la zona llevando a cabo la valoración de los elementos, el aspecto y acabados existentes en el entorno donde se desarrollará el proyecto, así como el tratamiento volumétrico del mismo, para lograr una mejor integración con las características de la zona.

5. Remeterse 6.00 m del paramento hacia su interior, en la calle de Culiacán.

6. La obtención del Dictamen Técnico correspondiente emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de esta Secretaría, previo a cualquier intervención; anexando entre los requisitos el o los resolutivos que expida esta Dirección.

VII. Que la Escritura de propiedad referida en el antecedente 2 del presente Dictamen, señala un domicilio de referencia para uno de los predios distinto al indicado la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 2045 de fecha 17 de noviembre de 2015, donde señala que el predio se ubica en la Avenida Nuevo León número 214, Colonia Hipódromo, Delegación Cuauhtémoc, siendo este dato el que se tomará como válido para efectos del presente Dictamen.

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

ACUERDO POR EL QUE SE APRUEBA EL DICTAMEN PARA LA CONSTITUCIÓN DEL POLÍGONO DE ACTUACIÓN MEDIANTE EL SISTEMA DE ACTUACIÓN PRIVADO, EN LOS PREDIOS UBICADOS EN AVENIDA NUEVO LEÓN NÚMEROS 212, 214 Y CALLE CULIACÁN NÚMERO 79, COLONIA HIPÓDROMO, DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC.

PRIMERO. SE APRUEBA LA CONSTITUCIÓN DEL POLÍGONO DE ACTUACIÓN, conforme a lo establecido en el Dictamen número SEDUVI/DGDU/D-POL/024/2016 de fecha 3 de junio de 2016, que forma parte integrante del presente Acuerdo, bajo el Sistema de Actuación Privado, delimitado por los predios ubicados en Avenida Nuevo León números 212, 214 y calle Culiacán número 79, Colonia Hipódromo, Delegación Cuauhtémoc, conforme a lo establecido en los considerandos II, III Y IV con los siguientes nuevos lineamientos:

Zonificación Secundaria

Predio	Superficie m²	Uso de Suelo	Área libre mínima m²	Área Máxima de Desplante m²	Sup. Max. Const. m²	Niveles	Densidad
Avenida Nuevo León Nos. 212, 214 y calle Culicán No. 79	2,078.24	Habitacional Mixto	1,195.12	883.12	12,469.44 S.N.B.	Hasta 20	

"La constitución del presente Polígono de Actuación, queda sujeta a la obtención de la Licencia de Fusión de los Predios, que otorgue la Delegación Cuauhtémoc.

* El número de viviendas permitidas se calcula, dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre el área mínima por vivienda especificada en la misma zonificación. En toda la zona el área mínima para vivienda será de 90.00 m², sin incluir áreas comunes.

A petición del interesado y conforme a la justificación técnica de la Perito en Desarrollo Urbano Arquitecta Graciela Sofía Espinosa Gracián, en la planta baja se libera la altura máxima de entrepiso de 4.50 m a 4.95 m solo donde se localizarán las áreas destinadas a amenidades del conjunto (gimnasio, salón de usos múltiples y área de estar para niños), los cuales por su funcionamiento y capacidad de usuarios, requieren mayor altura principalmente para colocación de instalaciones como ductos del sistema de aire acondicionado, maximizando así la eficiencia de dicho espacio; así mismo se libera la altura máxima de entrepiso de 3.60 m a 9.90 m en una superficie de 90.00 m² del nivel 14 (PB + 13 niveles) solo donde se pretende desarrollar una terraza destinada a amenidades al aire libre para brindar un área de esparcimiento a los residentes de las viviendas de los niveles superiores del conjunto.

SEGUNDO. Para la ejecución del Polígono de Actuación, el propietario deberá cumplir todas las condiciones señaladas en el Considerando VI.

TERCERO.

CUARTO. El Solicitante de la Constitución del Polígono de Actuación, ejerció los derechos conferidos en los Certificados Únicos de Zonificación de Uso del suelo, con folios números 22091-151COSE16 y 22088-151COSE16 ambos de fecha 13 de abril de 2016 y Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo digital, con número de folio 29128-151RIMA15D de fecha 9 de septiembre de 2015, por lo que una vez inscrito el presente acuerdo en el Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, estará vigente hasta 365 días posteriores a que se modifique el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Hipódromo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 29 de septiembre de 2008.

QUINTO. El presente Acuerdo, no exime al interesado del cumplimiento de las demás disposiciones legales y reglamentarias en la materia, por lo que su incumplimiento dará lugar a las sanciones que las autoridades competentes impongan.

Normas Generales de Ordenación.

- Fusión de dos o más predios cuando uno de ellos se ubique en zonificación habitacional (H).
- Área libre de construcción y recarga de aguas pluviales al subsuelo.
- Instalaciones Permitidas por encima del número de niveles.
- Estudio de Impacto Urbano.

Constancia de Alineamiento de y/o Número Oficial.

Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial n° folio 1427, expedida el 11 de agosto de 2016, para el predio ubicado en Avenida Nuevo León n° 212, colonia Hipódromo, Delegación Cuauhtémoc, en la que se hace constar que el predio no tiene afectación y restricción alguna, no se encuentra en zona histórica pero sí en zona patrimonial.

DATOS DEL PROYECTO

Concepto	Superficie en m²		% del concepto	
	Proyecto	Norma	Proyecto	Norma
Superficie del predio	2,078.24		100	
Desplante	869.70	•883.12	41.85	•42.49
Área libre	1,208.54	•1,195.12	58.15	•57.51
Niveles s.n.m.b.	20 Torre Nuevo León	•20	100	100
Niveles b.n.m.b.	11 Torre Culicán			
	4			
Altura en metros	Torre Nuevo León 65.65 m.	71		
	Torre Culicán 35.95 m.			
Superficie de construcción s.n.m.b.(CUS)	12,418.82	•12,469.44	99.59	100.00
Superficie de construcción b.n.m.b.	8,108.88			
Superficie total de construcción	20,527.70			
Equipamiento Urbano	67.00	62.35 - 207.82	3.22	3 - 10
Número de viviendas	108	138	78.27	100

Cajones de estacionamiento	223	<p>Habitacional de 65 m² hasta 120 m² = 1.5 cajones por vivienda 106 x 1.5 = 159</p> <p>Habitacional de 120 m² hasta 250 m² = 2.5 cajones por vivienda. 2 x 2.5 = 5</p> <p>Comercio 1 cajón x cada 30 m² 238 / 30 = 8</p> <p>Total= 172*</p>
DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO		
<p>Se trata de la construcción de un Conjunto Habitacional en 2 Torres, la Torre Nuevo León de 20 niveles s.n.m.b. (planta baja + 19 niveles) y la Torre Culiacán de 11 niveles s.n.m.b (plata baja + 10 niveles) con Comercio en Planta Baja en la Torre Nuevo León un local de 90m² y en la Torre Culiacán un local de 148m², el proyecto cuenta con una superficie total de construcción de 20,527.70 m² de los cuales, 12,418.82 m² s.n.m.b. cuantifican para efectos del CUS y 8,108.88 m² b.n.m.b., ambas torres se desplantan en un área de 869.70 m², dejando un área libre en 1,208.54 m², que representan el 41.85 % y el 58.15 % respectivamente. Proporciona equipamiento urbano en 67.00 m² para un gimnasio que equivalen al 3.22% de la superficie del predio. Cuenta con 4 sótanos que albergan 223 cajones de estacionamiento.</p>		

* Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 55001-151COSE16, con fecha de expedición 23 de agosto de 2016.
* De conformidad con la Norma Técnica Complementaria para el Proyecto Arquitectónico de fecha 8 de febrero de 2011.

ANTECEDENTES.

1. El C. Juan Marcos Argüello Flores, en su carácter de Apoderado General de "SERVICIOS INMOBILIARIOS BAL" S.A. de C.V. y el Perito en Desarrollo Urbano con registro número PDU-0326, presentó ante personal del Área de Atención Ciudadana de esta Secretaría, además de lo señalado en el apartado CÉDULA BÁSICA DE PROYECTO, documentación que enseguida se detalla y corre agregada en copia simple al expediente conformado con motivo de la solicitud de análisis, recepcionada y valorada en apego al principio de buena fe previsto en el artículo 32 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal.
- a) Instrumento Público número 290,631 libro 10,716; de fecha 09 de diciembre de 2004, tirado ante la fe del Notario número 10 del Distrito Federal (hoy Ciudad de México), en el que se hace constar el LA MODIFICACIÓN AL OBJETO SOCIAL Y REFORMAS AL ACTA CONSTITUTIVA de "SERVICIOS INMOBILIARIOS BAL" S.A. de C.V.
- b) Instrumento Público número 323,109, volumen 11692, de fecha 10 de mayo de 2016, tirado ante la fe del Notario número 10 del Distrito Federal (hoy Ciudad de México), en el que se hace constar EL PODER GENERAL que otorga "SERVICIOS INMOBILIARIOS BAL" S.A. de C.V., en favor del C. Juan Marcos Argüello Flores para actos de administración.
- c) Escritura Pública número 323,311, volumen 11697, de fecha 10 de junio de 2016, tirada ante la fe del Notario Público número 10 del Distrito Federal (hoy Ciudad de México), en la que se hace constar la FUSIÓN DE PREDIOS, que otorga "SERVICIOS INMOBILIARIOS BAL" S.A. de C.V.; para formar un solo predio con superficie de 2,078.24.
- d) Oficio SEDUVI/DGDU/D-POL/024/2016, de fecha 03 de junio de 2016, suscrito por la Dirección General de Desarrollo Urbano, por el cual se emite procedente la Constitución del Polígono de Actuación, mediante el Sistema de Actuación Privado, delimitado por los predios ubicados en avenida Nuevo León números 212, 214 y calle Culiacán número 79, Colonia Hipódromo, Delegación Cuauhtémoc, a favor de Servicios Inmobiliarios BAL S.A. de C.V., conforme a lo establecido en el considerando V para quedar con los siguientes nuevos lineamientos: "...

Predio	Superficie m ²	Uso de Suelo	Área libre mínima m ²	Área Máxima de Desplante m ²	Sup. Máx. Const. m ²	Niveles	Densidad
Av. Nuevo León Nos. 212, 214 y calle Culiacán No. 79	2,078.24 ¹	Habitacional Mixto	1,195.12	883.12	12,469.44 S.N.B.	Hasta 20	.

1La Constitución del presente Polígono de Actuación, queda sujeta a la obtención de la Licencia de Fusión de los Predios, que otorgue la Delegación Cuauhtémoc.

*El número de viviendas permitidas se calcula, dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre el área mínima por vivienda especificada en la misma zonificación. En toda la zona el área mínima para vivienda será de 90 m², sin incluir áreas comunes.

A petición del interesado y conforme a la justificación técnica de la Perito en Desarrollo Urbano Arq. Graciela Sofia Espinosa Gracián en planta alta se liberará la altura máxima de entre piso de 4.50 m. a 4.95 solo donde se localizara las áreas destinadas a amenidades del conjunto (gimnasio, salón de usos múltiples y área de estar para niños), los cuales por su funcionamiento y capacidad de usuarios, requieren mayor altura, principalmente para colocación de instalaciones como ductos del sistema de aire acondicionado, maximizando así la eficiencia de dicho espacio; así mismo se libera la altura máxima de entrepiso de 3.60m a 9.90 m en una superficie de 90 m² del

nivel 14 (PB + 13 niveles) solo donde se pretende desarrollar una terraza destinada a amenidades al aire libre para brindar un área de esparcimiento a los residentes de las viviendas de los niveles superiores del conjunto.

SEGUNDO. Para la ejecución del Polígono de Actuación, el propietario deberá cumplir todas las condiciones señaladas en el Considerando VI, la cual señala:

“...Del cúmulo documental se aprecia las siguientes condiciones que se deberán cumplir, al desarrollar el proyecto que se ajuste a la Constitución del Polígono de Actuación, apercibiendo a los interesados que en caso contrario será sancionado conforme a la normatividad aplicable.

1. **La Constitución del presente Polígono de Actuación, queda sujeta a la obtención de la Licencia de Fusión de los Predios, que otorgue la Delegación Cuauhtémoc.**
 2. Cumplir las Normas Generales de Ordenación Nos. 4, 8 y 19 así como también las restricciones establecidas por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Hipódromo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc.
 3. Cumplir con lo establecido en las Normas de Ordenación Particular para el Cálculo del Número de Viviendas Permitidas; para Edificaciones Nuevas que Colinden con un Edificio Catalogado; para Requerimientos para la Captación de Aguas Pluviales y Descarga de Aguas Residuales, así como la Normatividad por Distritos que le aplique al predio.
 4. Plantear en las 4 fachadas de cada cuerpo, visuales que no alteren la integridad física y/o patrimonial de la zona llevando a cabo la valoración de los elementos, el aspecto y acabados existentes en el entorno donde se desarrollará el proyecto, así como el tratamiento volumétrico del mismo, para lograr una mejor integración a las características de la zona.
 5. Remeterse 6.00 m del parámetro hacia su interior, en la calle de Culiacán.
 6. La obtención del Dictamen Técnico correspondiente emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de esta Secretaría, previo a cualquier intervención; anexando entre los requisitos el o los resolutivos que expida esta Dirección.
- e) Oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/0554/2017, de fecha 14 de febrero de 2017, suscrito por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, en el cual señala toda vez que el proyecto pretendido de obra nueva no altera la integridad física y/o patrimonial y logra una mejor integración en la zona así como con sus colindantes en especial con el número 83 de la calle Culiacán, (incluido en el listado de inmuebles con valor artístico compilado por el Instituto Nacional de Bellas Artes y considerado de valor urbano arquitectónico por esta Secretaría), esta Dirección considera procedente el proyecto de construcción de obra nueva, por lo que emite Dictamen Técnico Favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para el proyecto de construcción de obra nueva para 108 viviendas y comercios (P.B.) en dos torres de 20 y 11 niveles, con altura de 65.65m y 35.95m., al piso terminado de azotea, una superficie de construcción de obra nueva sobre nivel de banqueta de 12,418.82 m² y una superficie bajo nivel de banqueta de 8,108.88 m² para una capacidad de 223 cajones de estacionamiento. Así como 2 planos planta nivel 1 y corte longitudinal 2 sellados y firmados por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano.
- f) Oficio SEDUVI/CGDAU/DGDU/DIDU/0505/2017 de fecha 23 de marzo de 2017, suscrito por la Dirección de Instrumentos para el Desarrollo Urbano, en el cual señala que esa Dirección no tiene inconveniente, en que el proyecto se desarrolle conforme a lo autorizado en los planos arquitectónicos aprobados por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano.
- g) Licencia de fusión de predios no. 017/2016, de fecha 24 de mayo de 2016.
- h) Oficios números 401.F(6)138.2016/2081, 401.F(6)138.2016/2082 y 401.F(6)138.2016/2080 todos de fecha 20 de mayo de 2016, emitido por la Dirección de Autorizaciones e Inspecciones de la coordinación Nacional de Monumentos Históricos del Instituto Nacional de Antropología e Historia en los cuales señala que los inmuebles Nuevo León N° 212, Nuevo León N° 214 y Culiacán N°79 de la colonia Hipódromo Condesa, Delegación Cuauhtémoc en los cuales señala que los inmuebles en comento no están considerados monumentos históricos, no son colindantes con alguno de estos y se ubican fuera de los límites de la zona histórica.
- i) Solicitud de información sobre inmuebles con valor artístico o monumento histórico (Trámite: INBA-00-004), con número de folio: 0859, de fecha 6 de mayo de 2016, donde se informa que el inmueble ubicado en Culiacán n° 79, colonia Hipódromo, delegación Cuauhtémoc, por colindar con inmueble de valor artístico (Culiacán N°83) se le recomienda la protección del mismo.
- j) Solicitudes de información sobre inmuebles con valor artístico o monumento histórico (Trámite: INBA-00-004), con números de folio: 0857 y 0876, de fecha 6 de mayo de 2016, donde se informa que los inmuebles ubicados en Av. Nuevo León n° 212 y 214, colonia Hipódromo, delegación Cuauhtémoc, no se encuentra incluido en la relación del INBA.
- k) Estudio de Mecánica de Suelos elaborado por Ingenieros Cuevas Asociados de fecha septiembre de 2016.

- l) Escrito de fecha 24 de agosto de 2016, suscrito por el C. Juan Marcos Agüello Flores, dirigido a la Dirección de Verificación Delegacional y Conexiones del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, con fecha de acuse del 13 de septiembre de 2016, por el cual solicitó la autorización del Sistema Alternativo para el Aprovechamiento de Aguas Pluviales.
- m) Oficio SPC/SCPPP/DGP/5431/2016, de fecha 10 de agosto de 2016, emitido por la Dirección General de Prevención, adscrita a la Secretaría de Protección Civil, donde otorga al Ing. Arq. Guillermo Marcelino Soto Rojas, Registro de Tercer Acreditado de cuarto nivel con n° SPC-SORG-630602-71/16, para Elaborar Programas Internos en Inmuebles de Alto Riesgo y para la elaboración de Programas Especiales para eventos superiores a 5,000 personas.
- n) Carnet de Perito en Desarrollo Urbano número de registro PDU-0326, a nombre de la Arquitecta Graciela Sofía Espinosa Gracián.
- o) Carnet de Director Responsable de Obra número de registro DRO-0324, a nombre del Ingeniero Federico Eugenio Jiménez Carnet Cordero.

CONSIDERACIONES.

PRIMERA. Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda es una dependencia de la Administración Pública de la Ciudad de México, responsable de auxiliar al Jefe de Gobierno de la Ciudad de México en el ejercicio de sus atribuciones; asimismo, tiene facultad para revisar y determinar los estudios de impacto urbano, acorde a lo dispuesto en el artículo 24 fracción XIX de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal.

SEGUNDA. La Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México es competente para dictaminar la solicitud de Dictamen de Estudio de Impacto Urbano presentada, al habersele delegado dicha atribución por disposición legal expresa de conformidad con lo previsto en los artículos 1 párrafo segundo, 7 fracción II numeral 1.2 y 50 A fracción XXIV del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal.

TERCERA. Del análisis y evaluación practicado a los documentos precisados en el capítulo de antecedentes, se concluye que el Estudio de Impacto Urbano presentado por el C. Juan Marcos Argüello Flores, en su calidad de Apoderado General de "SERVICIOS INMOBILIARIOS BAL" S.A. de C.V. y Perito en Desarrollo Urbano, cumple con la normatividad establecida por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano **HIPODROMO** del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para **CUAUHTÉMOC**, y que para la integración al entorno urbano en el que se desarrolla, de conformidad con lo establecido en los artículos 82 y 83 fracción I del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente al ingreso de la solicitud de Estudio de Impacto Urbano, es procedente el proyecto pretendido para la construcción de un **CONJUNTO HABITACIONAL**.

CUARTA. Esta Dirección General de Administración Urbana, revisó y analizó las medidas de integración urbana propuestas por el solicitante conjuntamente con la Arq. Sofía Graciela Espinosa Gracián, Perito en Desarrollo Urbano con número de Registro PDU-0326, mismas que se retoman y adicionan a las medidas establecidas por esta Secretaría y las Instancias competentes, toda vez que resultan necesarias para la integración del proyecto en el entorno urbano en donde se va a desarrollar.

Aunado a lo anterior, "SERVICIOS INMOBILIARIOS BAL" S.A. de C.V., a través de quien legalmente la represente, debe cumplir con las medidas de integración urbana y condiciones detalladas en los numerales subsecuentes.

A. EN MATERIA DELEGACIONAL.

- 1) Mediante oficio DGODU/0875/2017, de fecha 29 de marzo de 2017, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en la Delegación Cuauhtémoc, emitió **opinión favorable condicionada** a cumplir lo siguiente:

"De acuerdo al estudio realizado por parte de la Unidad Departamental de Desarrollo Urbano adscrita a la Subdirección de Manifestaciones y Licencias de Construcción y Desarrollo Urbano y ambas dependiente de esta Dirección General a mi cargo,

se determina que es necesaria la restitución de pavimentos (fresado, reencarpelado y balizamiento), trabajos de rampas en todos los cruces, banquetas y guarniciones de los alrededores del proyecto y en las siguientes calles:

- Calle Tlaxcala en el tramo de Nuevo León a Av. Insurgentes Sur.
- Calle Quintana Roo en el tramo de Nuevo León a Av. Insurgentes Sur.
- Calle Bajío en el tramo de Nuevo León a Av. Insurgentes Sur.
- Calle Culiacán en el tramo de Bajío a Tlaxcala.
- Calle Nuevo León en el tramo de Eje 4 Sur Tehuantepec a Eje 3 Sur Baja California.
- Calle Villa Hermosa en el tramo de Eje 3 Sur Baja California a Quintana Roo.
- Calle Comitán en el tramo de Villa Hermosa a Chilpancingo.
- Calle Chilpancingo en el tramo de Eje 3 Sur Baja California a Comitán.

Realizar la conservación de áreas verdes existentes y rehabilitación en su totalidad el área verde ubicada en:

- Calle Tlaxcala en el tramo de Nuevo León a Av. Insurgentes Sur.
- Calle Eje 3 Sur Baja California en el tramo de Nuevo León a Av. Insurgentes Sur.
- Eje 4 Sur Tehuantepec el tramo de Nuevo León a Culiacán.
- Calle Chilpancingo en el tramo de Plaza Chilpancingo a Aguascalientes.
- Av. Insurgentes Sur en el tramo de Plaza Chilpancingo a Aguascalientes.

Con base en el artículo 64 Fracción I, quienes lleven a cabo construcciones que requieran dictamen de impacto urbano, deberán destinar la superficie de terreno para el equipamiento urbano y de servicios, de acuerdo con la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, lo cual no se observa en el estudio de Impacto Urbano.

Colocación de nomenclatura suficiente en las siguientes calles:

- Calle Quintana Roo en el tramo de Nuevo León a Av. Insurgentes Sur.
- Eje 4 Sur Tehuantepec en el tramo de Nuevo León a Culiacán.

Así mismo (sic), se enlistan algunas recomendaciones:

- Con el objetivo de mitigar el impacto social negativo que el proyecto pueda generar, es necesario contar con la opinión o aceptación vecinal.
- Considerar los señalamientos horizontales y verticales que se requieran.
- Aplicar la normatividad estipulada en el Manual Técnico de Accesibilidad para Personas con Discapacidad, como son:
 - Señales auditivas.
 - Guía táctil.
 - En cuanto a rampas para personas con discapacidad, conservar una pendiente menor o igual a 8%.
 - Dimensiones adecuadas.
 - Acabados en piso.
 - Señalamientos de advertencia.
- Bacheo de pavimento en calles aledañas que se ven afectadas debido al paso de vehículos para el transporte, carga y descarga de materiales.
- Se deberá considerar la atención adecuada para el comercio en vía pública existente en la zona.
- Establecer Programa de Mantenimiento que hará que los espacios rescatados permanezcan en los términos de mejora de Imagen Urbana.
- Se deberá seleccionar un diseño eficiente de luminarias que proporcionen una mayor iluminación.

B. EN MATERIA DE MOVILIDAD.

1) Mediante oficio SEMOVI/SSDM/DGIDM/DGPM/SDP/982/2017, de fecha 12 de mayo de 2017, la Dirección General de Investigación y Desarrollo de Movilidad de la Secretaría de Movilidad, emitió **opinión favorable** condicionada a cumplir lo siguiente:

LA OPINIÓN TÉCNICA FAVORABLE, QUEDA CONDICIONADA a los siguientes:
CONSIDERANDOS

TERCERO: El proyecto Ejecutivo del Estacionamiento deberá dar cabal cumplimiento en todas y cada una de sus partes establecidas e integradas en la Memoria Descriptiva del expediente del Estudio de Impacto Urbano que nos ocupa, asimismo, respetar los **223 (Doscientos veintitrés)** cajones de estacionamiento proporcionados dentro del predio, bajo la estricta responsabilidad del Promotor, del Perito en Desarrollo Urbano, del Director Responsable de Obra y el Corresponsable en Diseño Urbano y Arquitectónico, de este número, se deberá destinarse un porcentaje de los cajones para personas con discapacidad, para emplazar bicicletas y para motocicletas en coordinación con esta Secretaría.

QUINTO: Durante las diferentes etapas de construcción, los vehículos de carga con materiales propios de la obra, deberán entrar al predio para realizar las obras de carga y descarga en horarios nocturnos de 22a 5hrs. (sic) del día siguiente, en donde no se afecte la circulación, debiendo cumplir con los **Artículos 5, 6, y 7 de la Ley de Movilidad**. De esta condicionante, se deberá informar mensualmente a esta Secretaría del cumplimiento anexando reporte fotográfico.

SEXTO: Durante las diferentes etapas de la construcción y hasta obtener la liberación de la obra, es responsabilidad del perito responsable de la obra garantizar que no se obstruya la movilidad en el área de influencia permitiendo el libre paso de peatones, debiendo cumplir con los **Artículos 5, 6 y 7 de la Ley de Movilidad**. De esta condicionante, se deberá informar mensualmente a esta Secretaría del cumplimiento anexando reporte fotográfico.

SEPTIMO: No se permitirá en la etapa de operación el estacionamiento en la vía pública sobre las calles aledañas al predio, por lo que deberá instalar el señalamiento restrictivo correspondiente, debiendo cumplir con los **Artículos 5, 6 y 7 de la Ley de Movilidad**. De esta condicionante, se deberá informar mensualmente a esta Secretaría del cumplimiento anexando reporte fotográfico.

OCTAVO: El promotor deberá desarrollar a su costa y cargo las **Medidas de Integración Urbana** establecido en el estudio de referencia, debiendo cumplir con los **Artículos 5, 6, y 7 de la Ley de Movilidad**.

Por lo antes expuesto, se **PREVIENE** al solicitante que se presenten ante esta Dependencia, en un plazo **MÁXIMO** de **20 días HÁBILES** posteriores a la emisión del Dictamen de Impacto Urbano correspondiente, concurra (sic) a esta Secretaría de Movilidad con el objeto de solicitar **LOS LINEAMIENTOS GENERALES** para realizar las **MEDIDAS DE INTEGRACIÓN URBANA** que a continuación se mencionan, conforme a lo establecido en el (sic) **Artículos 5, 6, 7 y 53 de la Ley de Movilidad**; la **Figura 1 de la Introducción Visión y Principios de la Movilidad**, así como los **Ejes Estratégicos 2, 3 y 4 del Programa Integral de Movilidad**.

NOVENO.- De manera complementaria a lo antes expuesto se solicita la elaboración del **Proyecto Ejecutivo Geométrico**, para la **Recuperación y Mejoramiento Integral de la Movilidad y Accesibilidad**.

UNO.- Elaboración del **Proyecto Ejecutivo de Señalamiento horizontal, vertical y accesibilidad**, universal para las intersecciones seguras incluyendo identificación de la problemática vial, diagnóstico y propuestas de solución, para la **Recuperación y Mejoramiento Integral de la Movilidad y Accesibilidad** de las siguientes intersecciones:

○ **NUEVO LEÓN - OZULAMA - VICENTE SUÁREZ**
DOS.- Así mismo para garantizar las mejores condiciones de accesibilidad y operación de las vialidades primarias y secundarias existentes se requiere realizar la propuesta denominada **MEDIDAS DE INTEGRACIÓN URBANA REGIONAL**, siendo las siguientes:

I. **REALIZAR EL MANTENIMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA CICLISTA (CICLOVÍA) SOBRE NUEVO LEÓN EN EL TRAMO DE MEXICALI - CITLALTÉPETL HASTA BENJAMÍN FRANKLIN**

DECIMO.- **EXHIBIR EL COMPROBANTE DE PAGO RESPECTO DE LOS APROVECHAMIENTOS CORRESPONDIENTES AL PAGO DEL MENCIONADO ARTÍCULO 301, DEL CÓDIGO FISCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO.**

C. EN MATERIA DE AGUA Y DRENAJE.

1) De conformidad con lo señalado en el oficio GCDMX-SEDEMA-SACMEX-DESU-DVDC-SFS-UDIF-EIU/1167/2018, de fecha 22 de febrero de 2018 emitido por la Dirección General del Sistema de Aguas de la Ciudad de México:

Agua Potable

1. Sustitución de 470 m de las tuberías existentes de 102 y 152 mm (4" y 6") de diámetro, por una tubería de polietileno de alta densidad de 305 mm (12") de diámetro, sobre la Avenida Nuevo León entre las calles Tlaxcala y Bajío.
2. Sustitución 1,080 m de tuberías existentes de 102 y 152 mm (4" y 6")
3. Cambio de ramales a la línea nueva.
4. Instalaciones de cruceros en todas las calles que atraviese.
5. Construcción de cajas de válvulas.
6. Para proporcionar el servicio de agua potable al desarrollo se le autoriza una toma de 38 mm (1½") de diámetro.

En el Padrón de Usuarios de este Órgano, el predio tiene registrada una toma de agua potable con medidor marca BADGER, de 25 mm (1") de diámetro, con número de cuenta _____, por lo que el desarrollador deberá llevar a cabo los trámites necesarios, ante éste SACMEX, para solicitar la ampliación de la toma domiciliaria, al diámetro que le corresponde que es de 38 mm (1½") de diámetro.

Drenaje

7. Sustitución de 201 m de atarjea de 0.45 m (18") de diámetro sobre la Avenida Nuevo León y Culiacán, hasta el colector de 0.91 m (36") de diámetro, existente en la Calle Quintana Roo.

De acuerdo a lo establecido en el artículo 302 del Código Fiscal de la Ciudad de México, deberá entregar al Sistema de Aguas de la Ciudad de México, aparatos medidores, para la recuperación de agua y el control de la medición de consumos, cuya características técnicas y cantidad estarán establecidas en el convenio de colaboración que se suscriba para este SACMEX.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 302 del Código Fiscal de la Ciudad de México, deberá entregar al Sistema de Aguas de la Ciudad de México, aparatos medidores, para recuperación de agua y el control de medición de consumos, cuya características técnicas y cantidad estarán establecidas en el convenio de colaboración que se suscriba para este SACMEX

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, construirá una cisterna de almacenamiento para el agua residual, la cual será llenada por medio de carro tanque, esta agua deberá ser utilizada en la limpieza del inmueble, lavado de autos, además de considerar un cárcamo de bombeo y una caja rompedora de presión para descargar las demandas de la red municipal.
- II. Con fundamento en el artículo 86-Bis I de la Ley de Aguas del Distrito Federal, implementará un sistema alternativo de captación, almacenamiento y aprovechamiento del agua pluvial, en usos que no requieran la cantidad potable, así como el tanque tormenta con la capacidad suficiente para una lluvia extraordinaria
- III. Contará con un sistema de redes separadas de agua potable, residual tratada y pluvial.

Se hace de su conocimiento que en el Artículo 58 de la Ley de Aguas del Distrito Federal, así como los Artículos 73 fracciones IV y VI, 174 y 176 fracciones I, IV y VI del Código Fiscal de la Ciudad de México, es obligatoria la instalación de aparatos medidores para cualquier tipo de toma, por lo que deberán de realizar las adecuaciones necesarias para incluir la ubicación, dimensiones y arreglo de la tubería donde se instalara el cuadro y el medidor que registrara 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 las ramificaciones internas correspondientes a cada departamento, vivienda o local en régimen de condominio distintos a éste.

Este Órgano, 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 (sic) del Distrito Federal y las Medidas de Mitigación al interior del predio ya mencionadas. Así como se indica en la Carta Compromiso de fecha 19 de junio de 2017, enviada por el C. Jaime Arguimbau Valles, Representante Legal de "EIWAZ", S.A. de C.V. por lo que se solicita que éstas sean realizadas de conformidad con el Artículo 302 séptimo párrafo del Código Fiscal de la Ciudad de México vigente, que a la letra dice:

"Artículo 302...

Los desarrolladores podrán solicitar al Sistema de Aguas que el monto de los aprovechamientos a que se hace mención en el párrafo que antecede pueda ser cubierto directamente mediante la realización de la obra de reforzamiento hidráulico que se requiera para la prestación del servicio. El Sistema de Aguas determinará la procedencia o no de dicha solicitud, en su caso, definirá y supervisará la naturaleza y especificaciones técnicas de dicha obra de conformidad con los lineamientos que para tal efecto emita. Si optan por la realización de obra de reforzamiento hidráulico y el monto neto de ésta resulta menor al del cálculo de los aprovechamientos, la diferencia se enterará a la Tesorería".

D. EN MATERIA DE REGENERACIÓN DEL ENTORNO URBANO.

1. La Dirección General de Administración Urbana de esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, realizó el análisis de la zona con base en el Estudio de Impacto Urbano y determinó condicionar a las Medidas de Integración Urbana propuestas por el apoderado legal y la Perito en Desarrollo Urbano Arq. Graciela Sofía Espinosa Gracián, consistentes en la Elaboración Proyecto Ejecutivo y Ejecución de Obra en la zona de estudio consistente en:

- I. Regeneración del entorno urbano, recuperación de las áreas verdes y reforestación, regeneración de banquetas incluyendo criterios de accesibilidad universal y colocación de alumbrado público suficiente, sobre camellón del Eje 4 Sur Benjamín Franklin en el tramo comprendido entre las calles Ometusco y hasta Av. Nuevo León.
- II. Regeneración de entorno urbano, recuperación de áreas verdes y reforestación, regeneración de guarniciones y banquetas incluyendo criterios de accesibilidad universal, sobre el camellón de Av. Nuevo León en el tramo comprendido entre la calle Laredo y hasta Av. Insurgentes Sur.
- III. Regeneración del entorno urbano, recuperación de las áreas verdes y reforestación, regeneración de banquetas incluyendo criterios de accesibilidad universal y colocación de alumbrado público suficiente sobre las siguientes calles:
 - Calle Huatusco en el tramo comprendido entre Av. Insurgentes Sur y Viaducto Miguel Alemán.
 - Calle Nogales en el tramo comprendido entre Av. Insurgentes Sur y Av. Coyoacán Eje 3 Poniente.
 - Calle Hermosillo en el tramo comprendido entre Av. Insurgentes Sur y Av. Coyoacán Eje 3 Poniente.
 - Calle Bajío en el tramo comprendido entre Av. Insurgentes Sur y Av. Coyoacán Eje 3 Poniente, destacando la intervención necesaria en el cruce descrito.

Para la elaboración proyecto ejecutivo y obra de las propuestas antes enunciadas, se utilizarán los criterios marcados por esta Dirección General de Administración Urbana adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, para lo cual el representante legal y Perito en Desarrollo Urbano deberán presentar proyecto para su aprobación en un plazo no mayor a 20 días hábiles posteriores a la notificación del presente Dictamen.

Cabe señalar, que el promotor deberá desarrollar a su costa y cargo las Medidas de Integración Urbana, entendidas como las condiciones que deben cumplir las personas físicas y morales que construyan, amplíen, reparen o modifiquen una obra con el fin de integrarla al entorno urbano, a la vialidad, a la estructura socioeconómica, a la infraestructura y a la imagen urbana, y deberán ser ejecutadas previamente al aviso de Terminación de Obra, de conformidad con lo dispuesto en los Artículos 3° fracción XIX y 93 párrafo segundo de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 15 de julio de 2010, cuya última reforma fue publicada el 5 de mayo del 2017, con la finalidad de mejorar el entorno urbano inmediato y la habitabilidad urbana del contexto al proyecto pretendido.

E. EN MATERIA DE RIESGO.

- 1) Mediante oficio SPC/SCPPP/DGP/3525/2017, de fecha 31 de agosto de 2017, la Dirección General de Prevención de la Secretaría de Protección Civil, emitió **opinión favorable condicionada** a cumplir lo siguiente:

"...deberá presentar información atendiendo lo siguiente:

Memoria descriptiva del proyecto en estudio:		
Observaciones: El proyecto cuenta con dos frentes, uno hacia calle Culiacán y otro hacia la Avenida Nuevo León. El conjunto contará con dos torres; una de 20 niveles (Avenida Nuevo León) y otra de 11 niveles (Calle Culiacán), amenidades y comercio en planta baja y 4 sótanos para estacionamiento y quipos. El conjunto cuenta con departamentos tipo, ludoteca, gimnasio y locales comerciales.		
a) Cedula básica del proyecto		
Concepto	Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación, mediante el Sistema de Actuación Privado SEDUVI/DGDU/D-POL/024/2016	Proyecto en estudio
Superficie de Terreno		2,078.24 m ²
Desplante de Proyecto		869.70 m ²
Área Libre	883.12 m ²	1,208.54 m ²
Superficie sobre nivel de banqueta	1,195.12 m ²	12,418.82 m ²
Superficie bajo nivel de banqueta	---	8,108.88 m ²

Superficie total de construcción	12,469.44 m ²	20,731.82 m ²
Altura	---	65.65 metros
Profundidad	---	-11.5 metros
Niveles sobre nivel de banquetta	20 niveles	20 niveles
Niveles bajo nivel de banquetta	---	4 niveles
Número de viviendas	---	108
Cajones de estacionamiento:	---	223
Población máxima: 563	Población permanente: 548	Población flotante: 15

6. Análisis de recursos y riesgos (elaborado por un Tercer Acreditado y P.D.U.)

Observaciones: No cumple; Presentaron un Análisis elaborado por el Tercer Acreditado SPC-SORG-630602-71/16 Guillermo Marcelino Soto Rojas; en información complementaria presentan Análisis elaborado por el Tercer Acreditado SPC-AUGL-800219-33/17 José Luis Aguilar García; deberá aclarar lo anterior y en su caso, presentar Carta del tercer Acreditado, indicando si éste otorga su responsiva sobre la información presentada, con las firmas de los corresponsables técnicos correspondientes.

6.2 Mecánica de suelo, análisis del subsuelo (geológicos y geofísicos, firmados por el D.R.O. y quien elabora)

Observaciones: Presentan Estudio de Mecánica de Suelos, elaborado por INGENIEROS CUEVAS DISEÑO GEOTÉCNICO, con fecha septiembre de 2016; se encuentra firmado por quienes elaboran, M. en I. Lorena Vega Muñoz y M. en I. Alberto Cuevas Rivas, así mismo cuenta con las firmas de los responsables y corresponsables técnicos correspondientes.

c) Localización y características de la infraestructura afectable por el proyecto como lo son: Sistema de Transporte Colectivo Metro, Comisión Federal de Electricidad, drenaje, Agua potable, Hidrocarburos (gas natural, PEMEX), Otros servicios públicos y/o privados.

No cumple; Deberá atender lo señalado en el inciso c) con el fin de conocer las características y condiciones de la infraestructura presente y en su caso, especificando si existe o no afectación, así como indicar la protección para la no afectación y Visto Bueno de las dependencias públicas o privadas de dicha estructura.

6.7 Conclusión general.

Observaciones: No cumple; en cuanto al interior señalan características de espacios (recursos internos) y otras, que permiten ofrecer una respuesta ante ciertas situaciones de riesgo, sin embargo las medidas de mitigación para riesgos externos deberán contener en específico la justificación y los criterios en materia de protección civil en concordancia con lo señalado para cada fenómeno perturbador del Análisis de Recursos y Riesgos.

a)	Medidas de mitigación para los riesgos externos	No cumple
----	---	-----------

Asimismo, además de atender lo anteriormente especificado, en caso de ejecutarse la construcción de obra nueva del proyecto en estudio antes, durante el proceso y conclusión de la misma; deberá presentar:

- Copia simple de la manifestación de construcción.
- Copia simple de la autorización emitida por la Delegación Política correspondiente, referente al Programa Interno de Protección Civil para obra en proceso constructivo; conforme a los establecido en los Términos de Referencia TR-SPC-003-PIPC-OBAS-2017.
- Carta compromiso con firmas autógrafas y documento que acrediten personalidades (Tercer Acreditado, Director Responsable de Obra, Corresponsables y Perito en Desarrollo Urbano) la cual deberá de referir, que un periodo semestral se informará a esta Secretaría sobre las acciones preventivas y correctivas durante el proceso de obra.

Apercibido que de no desahogar las condicionantes establecidas en la presente, dicha opinión quedará sin efecto, así mismo para su adecuado seguimiento se solicita informar a esta Secretaría sobre la atención de las mismas..."

F. EN MATERIA DE SUSTENTABILIDAD.

1) Implementar medidas para reducir el gasto de descarga sanitaria y pluvial, instalar muebles de bajo consumo y dispositivos ahorradores de agua y usar exclusivamente agua tratada para riego de las áreas verdes y estacionamientos.

G. EN MATERIA DE ENTORNO URBANO Y ALUMBRADO EN VÍA PÚBLICA.

1) Reparar las banquetas y guarniciones que resulten dañadas.

2) Los accesos y salidas al estacionamiento deberán ser seguros y expeditos, para no afectar las vialidades de acceso al mismo.

- 3) Durante las diferentes etapas de construcción, los vehículos de carga con materiales propios de la obra, deberán entrar al predio para realizar las obras de carga y descarga y nunca dejar vehículos estacionados en la vía pública.
- 4) No se permitirá en la etapa de operación el estacionamiento en la vía pública sobre las calles aledañas al predio, por lo que deberá instalar el señalamiento restrictivo correspondiente.
- 5) Diseñar, dotar e instalar alumbrado público, que proporcione seguridad a los usuarios, trabajadores y transeúntes.

H. EN MATERIA DE USO DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN.

- 1) El proyecto ejecutivo deberá dar cabal cumplimiento con todas y cada una de las condiciones establecidas en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 55001-151COSE16, expedido el 23 de agosto de 2016, emitido por la Dirección del Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.
- 2) El cumplimiento normativo durante el proceso de la obra hasta el inicio de operaciones queda bajo la estricta responsabilidad del Propietario del Desarrollo, del Perito en Desarrollo Urbano, del Director Responsable de Obra y de los Corresponsables correspondientes.
- 3) Respetar que el Equipamiento Urbano sea para uso exclusivo del desarrollo y en el caso de su comercialización apegarse a lo estipulado por el artículo 73 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente al ingreso de la solicitud de Estudio de Impacto Urbano, y el cumplimiento a la demanda de estacionamiento adicional que se genere por este concepto, respecto a lo manifestado en el presente dictamen.
- 4) Cumplir con lo señalado en el Estudio de Mecánica de Suelos correspondiente, el cual estará bajo la estricta responsabilidad del Director Responsable de Obra y del Corresponsable en Seguridad Estructural, de acuerdo a lo establecido en los artículos 35 fracciones I, IV y 39, fracción I, incisos a, b, c, d, e y f del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal vigente al ingreso de la solicitud de Estudio de Impacto Urbano.

QUINTA. Con fundamento en el artículo 93 párrafo segundo de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, para la supervisión y seguimiento del cumplimiento de las medidas de integración urbana y condiciones establecidas en el presente Dictamen, cuya observancia constituyen cuestiones de orden público e interés general, "SERVICIOS INMOBILIARIOS BAL" S.A. de C.V. deberá realizar lo siguiente:

- I. Publicar bajo su costo este Dictamen de forma íntegra y legible, en un diario de amplia circulación en la Ciudad de México dentro de los 15 días siguientes a la recepción del mismo y **presentar un ejemplar original de dicha publicación ante esta Dirección General.**
- II. Presentar en esta Dirección General, copia del Registro de Manifestación de Construcción tipo "C", en diez días posteriores a la presentación de dicha Manifestación ante la Delegación Cuauhtémoc.
- III. Presentar en esta Dirección General, copia del recibo de pago de aprovechamientos que establece el artículo 301 inciso a) del Código Fiscal del Distrito Federal, previo al Aviso de Terminación de Obra.
- IV. Presentar a esta Dirección General, copia de la Resolución Administrativa en Materia de Impacto Ambiental, que contenga los parámetros constructivos del proyecto evaluado en el presente Dictamen, en los 10 días posteriores a la presentación de la Manifestación ante la delegación Cuauhtémoc y previo al Aviso de Terminación de Obra.
- V. Presentar a esta Dirección General, copia de la Autorización del Sistema Alternativo de Captación, Reutilización e Infiltración de Aguas Pluviales y Residuales por SACMEX, en los 10 días posteriores a la presentación de la Manifestación ante la delegación Cuauhtémoc.

VI. "SERVICIOS INMOBILIARIOS BAL" S.A. de C.V., a través de quien legalmente la represente, conjuntamente con el Perito en Desarrollo Urbano, y Director Responsable de Obra, a partir de la recepción del Dictamen de Estudio de Impacto Urbano y hasta la presentación del Aviso de Terminación de Obra en la delegación correspondiente, deberá presentar ante esta Dirección General un informe trimestral, sobre el estado del proyecto, avance de obra y cumplimiento de medidas de integración urbana y condiciones establecidas en el presente Dictamen, adjuntando la documentación que soporte su cumplimiento. **El informe deberá presentarse de forma impresa y digital (formato.docx), de acuerdo al anexo.**

Sin la liberación de las medidas de integración urbana y condiciones, la Delegación con fundamento en el artículo 142 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente al ingreso de la solicitud de Estudio de Impacto Urbano, no estará en condiciones de otorgar la Autorización de Uso y Ocupación del Inmueble.

VII. Previo al registro de Manifestación de Construcción ante la Delegación Cuauhtémoc, deberá obtener la autorización del INBA, por colindar con inmueble considerado de valor artístico Culiacán n°83, por dicho Instituto Nacional de Bellas Artes.

SEXTA. Cuando ocurra sustitución del Perito en Desarrollo Urbano y/o Director Responsable de Obra; se deberá levantar un acta administrativa ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, asentando los motivos, circunstancias, por el cual será sustituido o retire su responsiva, así como el avance de la obra hasta ese momento en su caso. La Administración ordenará la suspensión de la obra cuando no sean sustituidos en forma inmediata y no permitirá la reanudación hasta en tanto no se designe un nuevo.

SÉPTIMA. En caso de incumplir con las medidas de integración, compensación urbana y demás condicionante definidas en este Dictamen, así como en la presentación de informes trimestrales, se procederá a las sanciones aplicables al Perito en Desarrollo Urbano y Director Responsable de Obra, en términos del artículo 139 fracción XI del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano vigente al ingreso de la solicitud de Estudio de Impacto Urbano. En atención a lo señalado en el capítulo de consideraciones y antecedentes, con fundamento en los artículos 4 fracción III, 7 fracciones XIV, XVII y XXVI, 63, 93 y 94 de la Ley de Desarrollo Urbano; 6 y 7 de la Ley de Procedimiento Administrativo; Norma General de Ordenación 19 fracción III, que forma parte de la Ley de Desarrollo Urbano y del Programa General de Desarrollo Urbano; 73, 76, 77 fracción III, 80, 81, 82 fracciones I, II, III, V, VI, VII y VIII, 83 fracción I, 84, 85 fracción I, 86, 90 y 93 fracciones I, II, III, IV y V del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano vigente al ingreso de la solicitud de Estudio de Impacto Urbano; **al incumplimiento del contenido y condicionantes señaladas en el presente Dictamen, se dará inicio al procedimiento de extinción por propio derecho derivado de la naturaleza del acto administrativo; esto es, la autoridad procederá en consideración a lo señalado en el artículo 29 fracción II de la Ley de Procedimiento Administrativo, ordenamientos vigentes en el Distrito Federal, hoy Ciudad de México; es de resolverse y se:**

RESUELVE.

PRIMERO. Se emite DICTAMEN DE ESTUDIO DE IMPACTO URBANO POSITIVO PARA EL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN A DESARROLLARSE EN AVENIDA NUEVO LEÓN N° 212, COLONIA HIPÓDROMO, DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC, DE UN CONJUNTO HABITACIONAL EN 2 TORRES, LA TORRE NUEVO LEÓN DE 20 NIVELES S.N.M.B. (PLANTA BAJA + 19 NIVELES) Y LA TORRE CULIACÁN DE 11 NIVELES S.N.M.B. (PLATA BAJA + 10 NIVELES) CON COMERCIO EN PLANTA BAJA; EN LA TORRE NUEVO LEÓN UN LOCAL DE 90M² Y EN LA TORRE CULIACÁN UN LOCAL DE 148M², EL PROYECTO CUENTA CON UNA SUPERFICIE TOTAL DE CONSTRUCCIÓN DE 20,527.70 M² DE LOS CUALES, 12,418.82 M² S.N.M.B. CUANTIFICAN PARA EFECTOS DEL CUS Y 8,108.88 M² B.N.M.B., AMBAS TORRES SE DESPLANTAN EN UN ÁREA DE 869.70 M², DEJANDO UN ÁREA LIBRE EN 1,208.54 M², QUE REPRESENTAN EL 41.85 % Y EL 58.15 % RESPECTIVAMENTE. PROPORCIONA EQUIPAMIENTO URBANO EN 67.00 M² PARA UN GIMNASIO QUE EQUIVALEN AL 3.22% DE LA SUPERFICIE DEL PREDIO. CUENTA CON 4 SÓTANOS QUE ALBERGAN 223 CAJONES DE ESTACIONAMIENTO.

SEGUNDO. El presente dictamen no constituye autorización, licencia o permiso, sino únicamente el resultado de la evaluación técnico-jurídica emitida por esta autoridad, respecto del estudio de impacto urbano sometido a su análisis, con el fin de establecer las medidas adecuadas para la integración que mitigue y compense el impacto urbano que generará la construcción, por lo tanto en estricto acatamiento a las disposiciones jurídicas y administrativas en materia de desarrollo urbano y construcciones, así como de los elementos y requisitos de validez de todo acto administrativo, deberá cumplirse con las medidas de integración urbana y condiciones establecidas en las consideraciones que anteceden.

TERCERO. El Propietario del Desarrollo o quien legalmente la represente, y el Perito en Desarrollo Urbano, con Registro número PDU-0326, están obligados a cumplir las disposiciones jurídicas y administrativas en materia de desarrollo urbano y construcciones, así como de los elementos y requisitos de validez de todo acto administrativo, cumplir con las medidas de integración urbana y condiciones establecidas en el numeral CONSIDERACIONES, FRACCIÓN CUARTA y QUINTA.

CUARTO. Este dictamen se otorga sin perjuicio de que "SERVICIOS INMOBILIARIOS BAL" S.A. de C.V., a través de quien legalmente la represente, trámite y en su caso, obtenga las autorizaciones, concesiones, licencias, manifestaciones, permisos y similares que se requieran para la realización del proyecto, operación u otras fases, cuando así lo consideren las Leyes y Reglamentos que correspondan aplicar.

QUINTO. Conforme al artículo 84 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente al ingreso de la solicitud de Estudio de Impacto Urbano, el presente Dictamen tendrá una vigencia de dos años contados a partir del día siguiente a su notificación.

SEXTO. Contra el presente acto administrativo procede el recurso de inconformidad ante el superior jerárquico del firmante, o bien el juicio de nulidad ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo de la Ciudad de México, lo que se hace de su conocimiento con fundamento en el artículo 108 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal vigente.

SÉPTIMO. Hágase de conocimiento de las instancias de la Administración Pública de la Ciudad de México que intervienen directa e indirectamente en la emisión y seguimiento del presente Dictamen, a efecto de que en términos de lo dispuesto en el artículo 93 párrafo segundo in fine de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, se sirvan verificar e informar en auxilio de esta Secretaría el cumplimiento de las medidas de integración urbana y condiciones determinadas en este acto administrativo.

ATENTAMENTE

Alejandro Luna Ortiz

En nombre y representación, acepto los términos, medidas de integración urbana y condiciones establecidas en el presente Dictamen, y me obligo a darles cabal cumplimiento.

[Firma]
ARQ. FÉLIX VILLASEÑOR JIMÉNEZ
DIRECTOR GENERAL DE ADMINISTRACIÓN URBANA

APODERADO GENERAL

25 de Junio de 2018

C.C.P. ARQ. FELIPE DE JESÚS GUTIÉRREZ GUTIÉRREZ, SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA. Para conocimiento de medidas de integración urbana y condiciones.
ING. HUMBERTO CHAVARRÍA ECHARTEA, DIRECTOR GENERAL DE OBRAS Y DESARROLLO URBANO EN LA DELEGACIÓN CUAUTÉMOC. Para conocimiento y seguimiento de integración urbana y condiciones.
ING. RAMÓN AGUIRRE DÍAZ, DIRECTOR GENERAL DEL SISTEMA DE AGUAS DE LA CIUDAD DE MÉXICO, SACIMEX. Para conocimiento y seguimiento de cumplimiento de medidas de integración urbana y condiciones.
ING. PEDRO ESTEBAN MONZÓN LÓPEZ, SUBSECRETARIO DE DESARROLLO DE MOVILIDAD, SEMOM. Para conocimiento y seguimiento de cumplimiento de medidas de integración urbana y condiciones.
LIC. ANDRÉS ESCOBAR MAYA, DIRECTOR GENERAL DE PREVENCIÓN, SECRETARÍA DE PROTECCIÓN CIVIL. Para conocimiento y seguimiento de cumplimiento de medidas de integración urbana y condiciones.
URB. JUAN CARLOS RAMÍREZ VÉRTIZ, DIRECTOR DEL REGISTRO DE LOS PLANES Y PROGRAMAS, SEDUM. Para inscripción en el Registro.
Expediente 72796-121ARJU16, consecutivo 077/DOU/2016.
En atención a la OT. DOU/10225/2016.
JAEF-HEAL/Stram



Oficio número 401.3S.1-2018/4593

Cd. de México a 18 de octubre de 2018.

DDC AMS 169, S.A.P.I. de C.V.

Presente

En atención a su solicitud de consulta sobre la calidad monumental que guarda el inmueble ubicado en la **Avenida Nuevo León No. 212**, Colonia **Hipódromo Condesa**, Delegación **Cuauhtémoc** de esta ciudad, con Número de expediente **FZ-685/18** y con base en la visita de inspección realizada por el personal técnico adscrito a la Subdirección de Catálogo y Zonas, me permito informarle lo siguiente:

El inmueble en comento no está considerado monumento histórico, no es colindante con alguno de éstos y se ubica fuera de los límites de una zona histórica. Por lo anterior, esta Dirección no tiene competencia en el mismo.

Por localizarse en una zona con alto potencial de vestigios arqueológicos, sólo en caso de iniciar cualquier obra con excavación es necesario que cuente con el Visto Bueno de la Dirección de Salvamento Arqueológico, ubicada en la calle de Córdoba No. 45, Colonia Roma, Delegación Cuauhtémoc, México, D.F.

Sin embargo, atendiendo a su emplazamiento, se deberá obtener el Vo. Bo. de la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del INBA, ubicada en: Edificio "La Nacional", Av: Juárez N° 4, 2° Piso, Centro Histórico de esta ciudad, así como el de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano (SEDUVI), sita en Av. Insurgentes Centro No. 149, Col. San Rafael, Delegación Cuauhtémoc, México D.F.

Sin otro particular, le reitero las seguridades de mi consideración más distinguida.

Atentamente

Lic. Germán Alamilla Vázquez
Subdirector de Autorizaciones



INSTITUTO NACIONAL
DE ANTROPOLOGÍA E HISTORIA

Cuauhtémoc.	CDHA	Unidad de Atención Ciudadana	VUD
COTEJADO			
27 AGO. 2019			
HORA: _____			
NOMBRE: _____			

C.c.p.
Arq. Arturo Balandrano Campos.- Coordinador Nacional de Monumentos Históricos del INAH.
Arq. Dolores Martínez Orralde.- Directora de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del INBA.
Arq. Beatriz Eugenia Pérez Méndez.- Directora del Patrimonio Urbano SEDUVI.
Dr. Salvador Pulido Méndez.- Director de Salvamento Arqueológico.
Mtro. Manuel Villarruel Vázquez.- Dirección de Autorizaciones e Inspecciones
RGF/mgg



CULTURA
SECRETARÍA DE CULTURA



INAH

Dirección de Salvamento Arqueológico

Ciudad de México, a 12 de marzo de 2019
Oficio 401.3S.17.2-2019/405

DDC AMS 169, Sociedad Anónima
Promotora de Inversión de Capital Variable
P R E S E N T E

En atención al trámite INAH 05-001 SIT-S/N-SA-036/19, para obtención del visto bueno de obra por parte de la Dirección de Salvamento Arqueológico, hago de su conocimiento que a fin de cumplir con lo establecido en la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, y con el objetivo de evitar afectaciones al patrimonio cultural y arqueológico en el predio ubicado en Av. Nuevo León, número 212, Colonia Hipodromo, Alcaldía Cuauhtémoc, en la Ciudad de México, expediente 2019-007, se llevó a cabo la consulta de localización de vestigios arqueológicos en nuestra base de datos siendo estos inexistentes en principio.

Por tanto esta Dirección emite el visto bueno para realizar OBRA NUEVA. De cualquier manera se requiere que se cumpla con lo siguiente:

- COTEJADO**
27 AGO 2019
- No deberá modificarse el programa de obra (plazos, ni sistema constructivo).
 - Deberá avisarse a esta Dirección cinco días hábiles antes de iniciar los trabajos de excavación, a fin de que personal de investigación de esta Dirección realice labores de supervisión y vigilancia durante todo el proceso, con la finalidad de verificar que no exista afectación al Patrimonio Cultural.
 - En caso de algún hallazgo, incidente o accidente que ocurra al Patrimonio Arqueológico con motivo de las actividades de construcción, aún sin la presencia de un arqueólogo, de inmediato se deberán interrumpir los trabajos de la obra en ese lugar para dar aviso a esta Dirección, con el fin de implementar las acciones pertinentes; asimismo, se deberán entregar los materiales recuperados.
 - El propietario y/o su representante legal están obligados a permitir el acceso al personal comisionado por el INAH.



2019
BICENTENARIO
EMILIANO ZAPATA



CULTURA
SECRETARÍA DE CULTURA

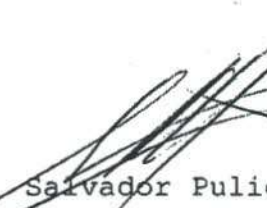



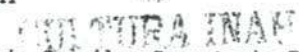
INAH

Por lo antes expuesto, se expide el presente oficio para los trámites legales correspondientes, sin que este dictámen de carácter arqueológico vaya en perjuicio de cualquier otro emitido por otra Dependencia sea del INAH o no.

Con un cordial saludo.

Atentamente


Dr. Salvador Pulido Méndez
Director. DSA-INAH



C.c.p. Dra.. Aida Castilleja González-Secretaria Técnica INAH
c.c.p. Dr. Pedro Francisco Sánchez Nava. Coordinador Nacional de Arqueología INAH
c.c.p. Lic. Ma. del Perpetuo Socorro Villarreal E.-Coordinadora Nal. de Asuntos Jurídicos
c.c.p. Arq. Valeria Valero Pie-Coordinadora Nacional de Monumentos Históricos INAH
c.c.p. M. en Arq. R.S. Manuel Villarruel Vázquez-Director de Autorizaciones e Inspecciones, MH
c.c.p. Expediente 2019-007,
c.c.p. SPM/SLG/masg



2019
EMILIANO ZAPATA



CULTURA
SECRETARÍA DE CULTURA



INBAL

12

DIRECCIÓN DE ARQUITECTURA Y CONSERVACIÓN
DEL PATRIMONIO ARTÍSTICO INMUEBLE (DACPAI)

Ciudad de México, 21 de junio de 2019.
Oficio número 1438-C/0761.

Asunto: Inmueble ubicado en la avenida
Nuevo León # 212, colonia Hipódromo, Alcaldía
Cuauhtémoc, Ciudad de México, C.P. 06100.

Solicitante del trámite
Presente.-

En atención a su solicitud de trámite INBA-02-002 presentada en la Ventanilla de esta Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble (DACPAI) y en seguimiento al oficio núm. 1166-C/0605, de fecha 28 de mayo de 2019, para llevar a cabo intervenciones mayores en el inmueble ubicado en la **avenida Nuevo León # 212, colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México, C.P. 06100**, y una vez que fue realizada la búsqueda de antecedentes en los archivos institucionales y fue revisada la información recibida, comunico a Usted lo siguiente:

Primero.- El Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL), tiene conferidas sus atribuciones en el artículo 2º de la Ley que crea el INBAL, publicada en el Diario Oficial de la Federación (DOF) el 31 de diciembre de 1946 y cuya última reforma fue publicada en el DOF el 17 de diciembre del 2015.

Segundo.- El artículo 45 de la Ley Federal Sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artístico e Históricas (LFSMZAAH), publicada en el DOF el 6 de mayo de 1972, última reforma publicada en el DOF el 16 de febrero del 2018, establece la competencia del INBAL en materia de monumentos artísticos.

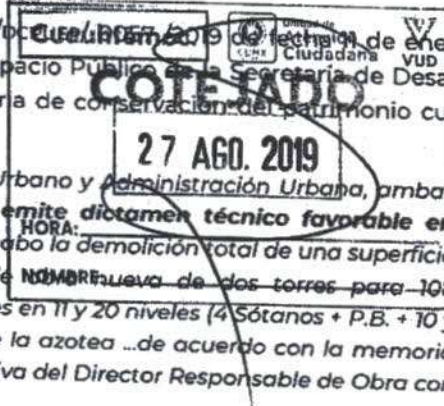
Tercero.- Compete a la DACPAI programar, organizar y supervisar las acciones encaminadas a promover el rescate, conservación y preservación del patrimonio arquitectónico y artístico de México.

Cuarto.- Que el inmueble marcado con el número oficial exterior 212 DOSCIENTOS DOCE de la avenida Nuevo León, colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México, C.P. 06100, no está incluido en la "Relación de Inmuebles con Valor Artístico del INBAL".

Quinto.- Que el inmueble que nos ocupa es colindante con la edificación marcada con el número oficial exterior 83 OCHENTA Y TRES de la calle Culiacán, colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México, C.P. 06100, que sí está incluida en la "Relación de Inmuebles con Valor Artístico del INBAL".

Sexto.- En virtud de la resolución contenida en el oficio SEDUVI/CGDAU/DC-001/001/2019 de fecha 1 de enero de 2019, emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, instancia de gobierno local competente en materia de conservación del patrimonio cultural urbano de la Ciudad de México, en el cual señala, a la letra:

"...esta Dirección adscrita a la Coordinación General de Desarrollo Urbano y Administración Urbana, ambas dependientes de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, **emite dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial** para llevar a cabo la demolición total de una superficie de 2,881.00 m2 en tres niveles (incluye azotea) y el proyecto de **reconstrucción de dos torres para 108 departamentos con locales comerciales en planta baja y amenidades en 11 y 20 niveles (4 sótanos + P.B. + 10 y 19 niveles)**, con alturas de 35.95 y 65.65 metros al piso terminado de la azotea ...de acuerdo con la memoria descriptiva y los planos presentados, los cuales presentan la responsiva del Director Responsable de Obra con





CULTURA
SECRETARÍA DE CULTURA



INBAL

2
**DIRECCIÓN DE ARQUITECTURA Y CONSERVACIÓN
DEL PATRIMONIO ARTÍSTICO INMUEBLE (DACPAI)**

Ciudad de México, 21 de junio de 2019.
Oficio número 1438-C/0761.

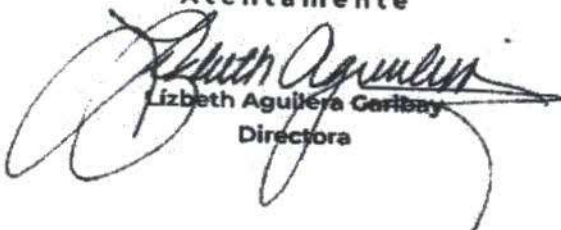
número de registro DRO - 1984 y del Corresponsable en Diseño Urbano y Arquitectónico con número de registro C/DUyA - 0747..."

Séptimo.- Esta DACPAI acusa de recibo la Fe de Hechos y Estudio de Visuales requeridos en el oficio número 1166-C/0605 de fecha 28 de mayo de 2019. En virtud de lo anterior esta Dirección emite la siguiente recomendación técnica: deberá cumplir con los ordenamientos en materia de desarrollo urbano y obras vigentes, garantizando las medidas necesarias de protección a colindancias, especialmente con las construcciones señaladas en el numeral QUINTO, ya que es interés del INBAL que se preserve los inmuebles señalados en el numeral cuarto, por considerarlos ejemplos representativos de la arquitectura civil particular de su época.

Lo anterior, sin perjuicio de la normatividad vigente en el ámbito estatal y municipal, asimismo, con base en los artículos 1º, 2º y 6º de la Ley que crea el INBAL y los artículos 33, 34, 34 bis y 45 de la LFSMZAAH.

Sin otro particular por el momento, le reitero la seguridad de mi consideración.

Atentamente


Elizabeth Aguilera Caribay
Directora

Con copia para:

- C. Ing. Arq. Blanca Estela Cuevas Manjarrez. - Directora General de Obras y Desarrollo Urbano. Alcaldía Cuauhtémoc.
 - C. Dr. José Martín Gómez Tagle Morales. - Director del Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público. SEDUVI-CDMX.
 - C. Ing. Gilberto Larrauri Pérez. - Subdirector de Conservación e Investigación de la DACPAI-INBAL.
 - Expediente.
- MLAG/GLP/fw





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

México D.F., a 18 de enero de 2016

Oficio: SEDUVI/CGDAU/DPCU **0062** /2016

Asunto: Opinión Técnica en A.C.P.

C. ROBERTO ORTÍZ DE ZÁRATE UREÑA
SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.A. DE C.V.
PRESENTE

En relación con su solicitud presentada ante el Área de Atención Ciudadana de esta Secretaría el 14 de diciembre de 2015, de opinión técnica para la fusión de los predios ubicados en calle **Culiacán número 79 y Avenida Nuevo León números 212 y 214**, Colonia **Hipódromo**, Delegación **Cuauhtémoc**, con números de cuenta catastral ~~010-190-05~~, ~~010-190-06~~ y ~~010-190-044~~, al respecto le informo a usted lo siguiente:

COTEJADO

Los predios de referencia se localizan en **Área de Conservación Patrimonial** indicada en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Hipódromo" e indicada en el Programa Delegacional de Desarrollo para Cuauhtémoc, publicado el 29 de septiembre de 2008 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, por lo que están sujetos a la aplicación de la **Norma de Ordenación Número 4 en Áreas de Actuación**, el inmueble señalado con el número **79**, colinda con el número 83 de la misma calle, incluido en la relación de inmuebles con valor artístico compilada por el Instituto Nacional de Bellas Artes y considerado de valor urbano arquitectónico por esta Secretaría.

Una vez revisada su solicitud, con fundamento en los artículos 3° fracción II y 49° fracciones XI, XII, XIII, XIV y XV del Reglamento Interior de la Administración Pública, 1°, 2° fracciones I, II y III, 43°, 65°, 67° y 87° fracciones VI de la Ley de Desarrollo Urbano, 60°, 61°, 63°, 64°, 65° y 66° de su Reglamento; todos los anteriores ordenamientos vigentes para el Distrito Federal, esta Dirección, adscrita a la Coordinación General de Desarrollo y Administración Urbana, ambas dependientes de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda **emite opinión técnica favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial**, para la fusión de los predios ubicados en calle **Culiacán número 79 y Avenida Nuevo León números 212 y 214** debiendo continuar ante la Ventanilla Única de la Delegación los trámites correspondientes.

Así mismo le informo que de conformidad con el Manual Administrativo de esta Secretaría, con número de Registro MA-21/210715-D-SEDUVI-11/2010, publicado el 13 de agosto del 2015 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal No. 154, esta Dirección es el área técnica y normativa que emite opinión y/o dictámenes técnicos sobre las solicitudes a eventuales intervenciones en inmuebles localizados dentro de los polígonos de las Áreas de Conservación Patrimonial, en los considerados a efectos al patrimonio cultural urbano y sus colindantes.

Por lo anterior, **previo** a cualquier proyecto de intervención que pretenda llevar a cabo en el predio referido, deberá obtener el dictamen técnico emitido por esta Dirección cumpliendo con los requisitos que se señalan en el Aviso por el que se dan a conocer los Formatos o Cédulas Informativas de los Trámites y Servicios, publicados en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 13 de marzo de 2015, anexo al presente para pronta referencia.

89996-291ORRO15

1/2





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

CD

México D.F., a 18 de enero de 2016
Oficio: SEDUVI/CGDAU/DPCU 0062 /2016

La emisión del presente, tiene vigencia de un año a partir del día siguiente de su expedición, y no lo exime del cumplimiento de lo establecido en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y de las demás disposiciones normativas y reglamentarias que para el caso apliquen.

Sin otro particular, reciba un cordial saludo.

ATENTAMENTE


ARQ. BEATRIZ EUGENIA PÉREZ MÉNDEZ
DIRECTORA DEL PATRIMONIO CULTURAL URBANO

C.c.p. Urb. Gabriela Quiroga García. Coordinadora General de Desarrollo y Administración Urbana.

Arq. Fernando Méndez Bernal. Director General de Administración Urbana.

Arq. Alejandro López Gutiérrez Subdirección de Manifestaciones, Licencias de Construcción y Desarrollo Urbano en Cuauhtémoc.

Arq. Elisa Rubí Márquez. Subdirectora de Normatividad del Patrimonio Cultural Urbano.

Arq. Ma. Consuelo Cordero Rodríguez. J. U. D. de Dictaminación del Patrimonio Cultural Urbano.

Para su conocimiento.

Folios: 89996-291ORRO15

Exp. 1829/2015

MX09GDF01SDUV03-2.304-05

BEPM/MERA



2/2



Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda
Coordinación General de Desarrollo y Administración Urbana, Dirección del Patrimonio Cultural Urbano
Av. Insurgentes Centro 149, piso 5, Col. San Rafael
Del Cuauhtémoc, C.P. 06470, México D.F.
dpcu@seduvi.df.gob.mx / T. 5130.2100 Ext. 2227



Ciudad de México, a 11 de enero de 2019
SEDUVI/CGDU/DPCUEP/ 0057 /2019

Asunto: Dictamen Técnico en A.C.P.

C. LUIS FERNANDO NAVARRETE ÁVILA
PRESENTE

En relación con su solicitud presentada ante el Área de Atención Ciudadana de esta Secretaría el 15 de noviembre del 2018, de dictamen técnico para la demolición total y el proyecto de construcción de obra nueva en el inmueble ubicado en la **Avenida Nuevo León número 212, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc**, con número de cuenta catastral **69325-271NALU18**, al respecto la informo a usted lo siguiente:

Como se informó el inmueble de referencia se localiza en Área de Conservación Patrimonial y dentro del polígono de aplicación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Zona Hipódromo", indicado en el Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc, publicado el 29 de septiembre de 2008 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, por lo que está sujeto a la aplicación de la **Norma de Ordenación Número 4 en Áreas de Actuación**.

Colindante con el número 83 de la calle Culiacán incluido en el listado de inmuebles con valor artístico compilado por el Instituto Nacional de Bellas Artes y considerado de valor urbano arquitectónico por esta Secretaría, con nivel de protección 1.

Presenta el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con Folio N° 23111-151ALSE18, con fecha de expedición 26 de abril de 2018, en el cual determina que el inmueble de referencia le aplica la **zonificación: "...HM/24m/ (Habitacional Mixto, 24 mts. de altura) y HO/24m/ (Habitacional y/O Oficinas con comercio en P.B. y 1er piso, 24 mts. de altura)**.

Asimismo mediante, **ACUERDO POR EL QUE SE APRUEBA EL DICTAMEN PARA LA CONSTITUCIÓN DEL POLÍGONO DE ACTUACIÓN, MEDIANTE EL SISTEMA DE ACTUACIÓN PRIVADO, EN LOS PREDIOS UBICADOS EN AVENIDA NUEVO LEÓN NÚMEROS 212, 214 Y CALLE CULIACÁN NÚMERO 79, COLONIA HIPÓDROMO, DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC**, inscrito en el Registro de los Planes y Programas en el Acta 327, Libro V, Volumen Uno, **POLÍGONOS DE ACTUACIÓN**, el 16 de agosto de 2016, **APRUEBA** lo siguiente:

CONSIDERANDO

(...)
VI. Del cúmulo documental se aprecian las siguientes condiciones que se deberán cumplir, al desarrollar el proyecto que se ajuste a la Constitución del Polígono de Actuación, apercibiendo a los interesados que en caso contrario será sancionado conforme a la normatividad aplicable.

1. **La Constitución del presente Polígono de Actuación, queda sujeta a la obtención de la Licencia de Fusión de los Predios, que otorgue la Delegación Cuauhtémoc.**
2. Cumplir las Normas Generales de Ordenación Nos. 4, 8 y 19, así como también las restricciones establecidas por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Hipódromo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc.

69325-271NALU18
Página 1 de 4

Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda
Coordinación General de Desarrollo Urbano
Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público



59

Ciudad de México, a 11 de enero de 2019
SEDUVI/CGDU/DPCUEPI 0057 /2019

3. Cumplir con lo establecido en las Normas de Ordenación Particular para Cálculo del Número de Viviendas Permitidas; para Edificaciones Nuevas que Colinden con un Edificio Catalogado; para Requerimientos para la Captación de Aguas Pluviales y Descarga de Aguas Residuales; así como la Normatividad por Distritos que le apliquen al predio.
4. Plantear en las 4 fachadas de cada cuerpo, visuales que no alteren la integridad física y/o patrimonial de la zona llevando a cabo la valoración de los elementos, el aspecto y acabados existentes en el entorno donde se desarrollará el proyecto, así como el tratamiento volumétrico del mismo, para lograr una mejor integración con las características de la zona.
5. Remeterse 6.00 m. del paramento hacia su interior, en la calle de Culiacán
6. La obtención del Dictamen Técnico correspondiente emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de esta Secretaría, previo a cualquier intervención; anexando entre los requisitos el o los resolutivos que expida esta Dirección.

VII. Que la Escritura de propiedad referida en el antecedente 2 del presente Dictamen, señala un domicilio de referencia para uno de los predios distinto al indicado en la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 2045 de fecha 17 de noviembre de 2015, donde señala que el predio se ubica en Avenida Nuevo León número 214, Colonia Hipódromo, Delegación Cuauhtémoc, siendo este dato el que se tomará como válido para efectos del presente Dictamen.

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

ACUERDO POR EL QUE SE APRUEBA EL DICTAMEN PARA LA CONSTITUCIÓN DEL POLÍGONO DE ACTUACIÓN, MEDIANTE EL SISTEMA DE ACTUACIÓN PRIVADO, EN LOS PREDIOS UBICADOS EN AVENIDA NUEVO LEÓN NÚMEROS 212 214 Y CALLE CULIACÁN NÚMERO 79 COLONIA HIPÓDROMO, DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC.

PRIMERO. SE APRUEBA LA CONSTITUCIÓN DEL POLÍGONO DE ACTUACIÓN, conforme a lo establecido en el Dictamen número SEDUVI/DGDU/D-POL/024/2016 de fecha 3 de junio de 2016, que forma parte integrante del presente Acuerdo, bajo el Sistema de Actuación Privado, delimitado por los predios ubicados en Avenida Nuevo León números 212, 214 y calle Culiacán número 79, Colonia Hipódromo, Delegación Cuauhtémoc, conforme a lo establecido en los considerandos II, III, IV y V con los siguientes nuevos lineamientos:

predio	Superficie m ²	Uso de Suelo	Área libre mínima m ²	Área Máxima de Desplante m ²	Sup. Máx. Const. m ²	Niveles	Densidad
Avenida Nuevo León Nos. 12, 214 y calle Culiacán No. 79	2,078.24 ¹	Habitacional Mixto	1,195.12	883.12	12,469.44 S.N.B.	Hasta 20	*

¹ La Constitución del presente Polígono de Actuación, queda sujeta a la obtención de la Licencia de Fusión de los Predios, que otorgue la Delegación Cuauhtémoc.

*El número de viviendas permitidas se calcula, dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre el área mínima por vivienda especificada en la misma zonificación. En toda la zona el área mínima para vivienda será de 90.00 m², sin incluir áreas comunes.

A petición del interesado y conforme a la justificación técnica de la Perito en Desarrollo Urbano Arquitecta Graciela Sofía Espinosa Gracián, en la planta baja se libera la altura máxima de entrepiso de 4.50 m a 4.95 m sólo donde se localizarán las áreas destinadas a amenidades del conjunto





GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

13

28

Ciudad de México, a 11 de enero de 2019
SEDUVI/CGDU/DPCUEP/ 0057 /2019

Ciudad de México, esta Dirección adscrita a la Coordinación General de Desarrollo Urbano, ambas dependientes de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, **emite dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial** para llevar a cabo la demolición total de una superficie de 2,881.00 m² en tres niveles (incluye azotea) y el proyecto de obra nueva de dos torres para 108 departamentos con locales comerciales en planta baja y amenidades en 11 y 20 niveles (4 Sótanos + P. B. + 10 y 19 niveles), con alturas de 35.95 y 65.65 metros al piso terminado de la azotea, una superficie de construcción sobre el nivel de banqueta de 12,418.82 m² y una superficie bajo el nivel de banqueta de 8,108.88 m² para una capacidad de 223 cajones de estacionamiento, de acuerdo con la memoria descriptiva y los planos presentados, los cuales presentan la responsiva del Director Responsable de Obra con número de registro DRO – 1984, Arq. Graciela Sofía Espinosa Gracián y del Corresponsable en Diseño Urbano y Arquitectónico con número de registro C/DUyA – 0474, Arq. Elba Guadalupe Melgoza Pérez, debiendo continuar ante la Ventanilla Única de la Alcaldía los trámites correspondientes.

La emisión del presente tiene vigencia de un año a partir del día siguiente de su expedición y no lo exime del cumplimiento de lo establecido en el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y de la Norma Técnica Complementaria para el Proyecto Arquitectónico y de las demás disposiciones normativas y reglamentarias que para el caso apliquen.

Una vez ejercido el derecho conferido, no será necesaria su revalidación, siempre y cuando no se modifiquen o varíen las condiciones en que el presente se emite. Cualquier cambio al proyecto dictaminado deberá someterse a evaluación de esta unidad administrativa.

Sin más por el momento, reciba un cordial saludo.

ATENTAMENTE

DR. JOSÉ MARTÍN GÓMEZ TAGLE MORALES
DIRECTOR DE PATRIMONIO CULTURAL URBANO Y DE ESPACIO PÚBLICO

Se anexa: Treinta y tres (33) planos aprobados (6 de demolición y 27 de obra nueva).

C.c.p. Dr. Eduardo Juárez Aguirre. Coordinador General de Desarrollo Urbano.
C.c.c.e.p. C. Edna Sánchez Chávez. Subdirectora de Manifestación y Licencias de Construcción y Desarrollo Urbano la Alcaldía en Cuauhtémoc.
Arq. Ana María Lara Gutiérrez. Subdirectora de Patrimonio Cultural Urbano.
Arq. Ma. Consuelo Cordero Rodríguez. J. U. D. de Normatividad y Dictaminación del Patrimonio Cultural Urbano.

Exp. 2326/2018
S.D. MX09GDF01SDUV03-2.304-04
JMGTM/AMLG/MCCR/JRA

69325-271NALU18

Página 4 de 4



Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda
Coordinación General de Desarrollo Urbano
Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público



Ciudad de México, a 11 de enero de 2019

SEDUVI/CGDU/DPCUEPL 0057/2019

(gimnasio, salón de usos múltiples y área de estar para niños), los cuales por su funcionamiento y capacidad de usuarios, requieren mayor altura, principalmente para colocación de instalaciones como ductos del sistema de aire acondicionado, maximizando así la eficiencia de dicho espacio; así mismo se libera la altura máxima de entepiso de 3.60 a 9.90 m en una superficie de 90.00 m² del nivel 14 (PB + 13 niveles), sólo donde se pretende desarrollar una terraza destinada a amenidades al aire libre para brindar un área de esparcimiento a los residentes de las viviendas de los niveles superiores del conjunto..."

Mediante oficio número SEDUVI/CGDAU/DPCU/2919/2016 de fecha 17 de octubre de 2016 emitió dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para únicamente la demolición total de una superficie de 2,881.00 m² en dos y tres niveles, con 2 frentes (Av. Nuevo León y calle Culiacán), con 6 planos aprobados, e indicando diversos ajustes al proyecto de construcción de obra nueva.

Con oficio número SEDUVI/CGDAU/DPCU/0554/2017, de fecha 14 de febrero de 2017, esta Dirección emitió **dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial** para el proyecto de construcción de obra nueva para 108 viviendas y comercios (P.B.) en dos torres de 20 y 11 niveles (respectivamente por calle Nuevo León y por calle Culiacán; 4 sótanos + P.B. + 19 niveles; y 4 sótanos + P.B. + 10 niveles), con altura de 65.65 m., y 35.95 m., al piso terminado de la azotea, **una superficie de construcción de obra nueva sobre el nivel de banquetta de 12,418.82 m²** y una superficie bajo el nivel de banquetta de 8,108.88 m² para una capacidad de 223 cajones de estacionamiento con veintisiete planos aprobados.

Una vez revisada la documentación anexa, y toda vez que el proyecto pretendido de obra nueva *no altera la integridad física y/o patrimonial y logra una mejor integración en la zona* así como con sus colindantes esta Dirección considera **procedente la demolición total y el proyecto de construcción de obra nueva**, debiendo aplicar las medidas necesarias de protección a colindancias mediante estudios técnicos previos, antes y durante cualquier tipo de intervención, para la preservación de la integridad estructural y arquitectónica de los inmuebles colindantes y en específico al afecto al patrimonio cultural urbano.

Por lo anterior y con fundamento en los artículos 8° y 27, párrafo tercero de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1, 3 fracción XXVII, 4 fracción III, 6 fracción VI, 7, 10 fracciones I, X, XV, XXII y XXV, 23 fracciones II, IV y V, 40, 41, 47, 48 primer párrafo, 51, 52 fracciones II y VIII, 53 fracciones II, V y XIII, 55 párrafo segundo, 59 primer párrafo, fracción IV y segundo párrafo, fracción I, 60 fracción III, 61 primer párrafo y 77 fracción VI de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; 34 fracciones IX y XX de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública; 3° fracción II y 49 fracciones XI, XII, XIII, XIV y XV del Reglamento Interior de la Administración Pública; 1, 2 fracciones I, II y III, 54, 65, 66, 67, 71 y 87 fracción VI de la Ley de Desarrollo Urbano; 63, 64, 65, 68, 69, 70 fracción I, 71 y 75 segundo párrafo de su Reglamento; 1, 3 fracción II, 28, 38 fracción II, inciso b), 39 fracción II, incisos b), c), y f), 53 párrafos penúltimo y antepenúltimo, 57 fracción IV, 58 fracción I, inciso n), fracción IV, último párrafo, 121 y 238 del Reglamento de Construcciones, todos los anteriores ordenamientos vigentes para la

69325-271NALU18

Página 3 de 4

Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda
Coordinación General de Desarrollo Urbano
Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO



SISTEMA DE AGUAS DE LA CIUDAD DE MÉXICO
DIRECCIÓN GENERAL
GERENCIA GENERAL DE COORDINACIÓN INSTITUCIONAL DE
OPERACIÓN Y SERVICIOS
DIRECCIÓN GENERAL DE SERVICIOS A USUARIOS
DIRECCIÓN DE VERIFICACIÓN DE CONEXIONES EN ALCALDÍAS
SUBDIRECCIÓN DE FACTIBILIDAD HÍDRICA
JEFATURA DE UNIDAD DEPARTAMENTAL DE FACTIBILIDAD A

Ciudad de México, 13 de mayo de 2019

Oficio : GCDMX-SEDEMA-SACMEX-DGSU-DVCA-SFH-JUDFA-1022517/2019
Asunto: SE ATIENDE SOLICITUD DE NUEVO LEÓN NÚMERO 212

C. LUIS FERNANDO NAVARRETE ÁVILA
APODERADO LEGAL
CULIACÁN NÚMERO 123 PISO 6
COLONIA HIPÓDROMO CONDESA
ALCALDÍA CUAUHTÉMOC
P R E S E N T E

En atención a su escrito de fecha de recepción 25 abril de 2019, en el que solicita se realice la corrección del oficio GCDMX-SEDEMA-SACMEX-DESU-DVDC-SFS-UDIF-1033480/2017 con fecha 1 de junio de 2017, del predio ubicado en Nuevo León número 212, Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, ya que el nombre de la colonia de dicho predio es incorrecta.

De lo anterior le informo que este Sistema de Agua de la Ciudad de México, aprueba los proyectos de sistemas alternativos para obras nuevas con base en los Artículos 77 fracción IV BIS y al Art. 86 BIS I de la Ley del Derecho al Acceso, Disposición y Saneamiento del Agua de la Ciudad de México y a las Normas 4 y 27 de las Normas Generales de Ordenación que a la letra dice:

"Art. 86 BIS I.- Las nuevas construcciones o edificaciones deberán contar con redes separadas de agua potable, de agua residual tratada y cosecha de agua de lluvia, debiéndose utilizar esta última en todos aquellos usos que no requieran agua potable; así mismo, deberán contar con la instalación de sistemas alternativos de uso de agua pluvial"

Al respecto le informo que para estar en posibilidad de atender su petición, es necesario que ingrese los planos del proyecto anteriormente autorizado al igual que el oficio original de aprobación que fue autorizado por este Sistema de Aguas de la Ciudad de México, así mismo deberá anexar su proyecto con dichas modificaciones para la revisión y evaluación.

Sin otro particular, reciba un cordial saludo.

ATENTAMENTE
SUBDIRECTORA DE FACTIBILIDAD HÍDRICA

LIC. PATRICIA MARTÍNEZ AYALA

JGL/MCDP***vla.***1544

DVCA-35932019

