



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DE POLÍTICA URBANÍSTICA

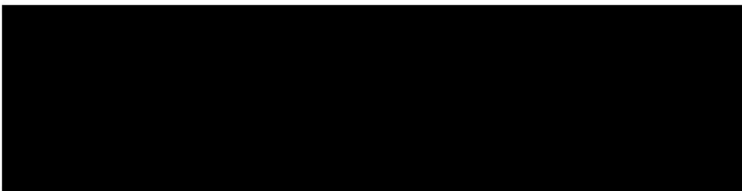


Ciudad de México a 10 de abril de 2023

SEDUVI/DGPU/



/2023



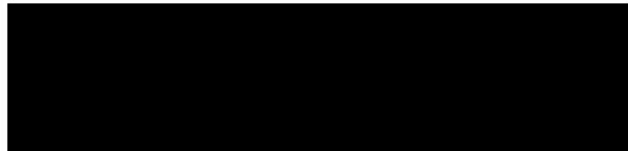
PRESENTE

At n: Arq. Lucía Marcela García Bustamante.
Perita en Desarrollo Urbano PDU-0410.

En atención a la solicitud de Primera Modificación al Dictamen de Estudio de Impacto Urbano, ingresada el día 15 de diciembre de 2022 en el Área de Atención Ciudadana de esta Secretaría, con número de folio [REDACTED] Consecutivo 056/DGU/2022, referente a la modificación del proyecto denominado "PABELLÓN POLANCO" para usos mixtos: Habitacional, Comercio y Servicios (oficinas, restaurantes y cines) evaluado en el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano No. [REDACTED] de fecha 24 de mayo de 2022, para el predio ubicado en **Av. Ejército Nacional Mexicano número 980, Colonia Polanco I Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo;** se informa que luego de efectuar la revisión y el análisis pertinente, esta Dirección General de Política Urbanística **emite la aprobación de la Primera Modificación al Dictamen de Impacto Urbano** para el proyecto en comento, mismo que se anexa al presente. Este oficio forma parte inseparable del Dictamen de Mérito.

ATENTAMENTE

MTRO. EMMANUEL ALEJANDRO LEÓN MARTÍNEZ
DIRECTOR GENERAL DE POLÍTICA URBANÍSTICA



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

- C.C.P. MTRO. CARLOS ALBERTO ULLOA PÉREZ.- SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA.- Para conocimiento.
LIC. MAURICIO TABE ECHARTEA.- ALCALDE DE MIGUEL HIDALGO.- Para conocimiento y seguimiento del cumplimiento de Medidas de Integración Urbana y Condiciones.
MTRO. ANDRÉS LAJOUS LOAEZA.- SECRETARIO DE MOVILIDAD.- Para conocimiento y seguimiento del cumplimiento de Medidas de Integración Urbana y Condiciones.
ARQ. MYRIAM URZÚA VENEGAS.- SECRETARIA DE GESTIÓN INTEGRAL DE RIESGOS Y PROTECCIÓN CIVIL.- Para conocimiento y seguimiento del cumplimiento de Medidas de Integración Urbana y Condiciones.
DR. RAFAEL BERNARDO CARMONA PAREDES.- COORDINADOR GENERAL DEL SISTEMA DE AGUAS DE LA CIUDAD DE MÉXICO.- Para conocimiento y seguimiento del cumplimiento de Medidas de Integración Urbana y Condiciones.
LIC. JULIO CÉSAR GARCÍA VERGARA.- DIRECTOR GENERAL DE EVALUACIÓN DE IMPACTO Y REGULACIÓN AMBIENTAL.- SEDEMA. Para conocimiento.
MTRO. CARLO EMILIO MENDOZA MARGAIN.- DIRECTOR DE CONTROL TERRITORIAL.- SEDUVI. Para conocimiento y seguimiento a la Donación Reglamentaria.
LIC. FRANCISCO JAVIER GARCÍA CASTILLO.- DIRECTOR DE GESTIÓN URBANÍSTICA.- SEDUVI.- Para conocimiento y seguimiento del cumplimiento de Medidas de Integración Urbana y Condiciones.

SUPERVISÓ	REVISÓ	ELABORÓ
LIC. FRANCISCO JAVIER GARCÍA CASTILLO	ING. MANUEL MACHAEN HERNÁNDEZ	C. CECILIA GARCÍA RAMIRO

Expediente 36943-121ARMA22, consecutivo 056/DGU/2022

Amores 1322, Del Valle Centro,
Benito Juárez, C.P. 03100, Ciudad de México.
Tel. 55 5130 2100 ext. 2103 y 2308

CIUDAD INNOVADORA
Y DE DERECHOS



Ciudad de México, a 20 de abril de 2023



**APODERADO GENERAL DE
"INMUEBLES SROM", S.A. DE C.V.**



PRESENTE

En atención a la solicitud de **Primera Modificación al Dictamen de Estudio de Impacto Urbano** ingresada ante el Área de Atención Ciudadana de esta Secretaría el día 15 de diciembre de 2022, con número de folio 36943-121ARMA22, consecutivo 056/DGU/2022 para la modificación del proyecto Usos Mixtos: Habitacional, Comercio y Servicios (Oficinas, Restaurantes y Cines) denominado "**Pabellón Polanco**", evaluado en el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano Positivo con folio SEDUVI/DGPU/2158/2022 DGPU/DGU.22/DEIU/026/2022 de fecha 24 de mayo de 2022, en el predio ubicado en **Av. Ejército Nacional Mexicano No. 980, Colonia Polanco I Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México.**

ANTECEDENTES

El Apoderado General de "**Inmuebles SROM**", S.A. de C.V. en conjunto con la Arq. Lucía Marcela García Bustamante, Perita en Desarrollo Urbano con registro número PDU-0410, presentó el trámite de solicitud de Modificación al Dictamen de Estudio de Impacto Urbano acompañada de la documentación en copia simple, que a continuación se detalla, en apego al principio de buena fe previsto en el artículo 32 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.

- I. Escritura Pública número 37,432; Libro 1,335 de fecha 03 de noviembre de 2010, tirada ante la fe del Licenciado Héctor Manuel Cárdenas Villareal, Titular de la Notaría Pública número 201 del Distrito Federal, en la que hace constar **LA PROTOCOLIZACIÓN DEL ACTA DE LA ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS DE "SEARS ROEBUCK DE MÉXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, en la que se aprobó modificar la denominación social de la sociedad a "**INMUEBLES SROM**", **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**.
- II. Escritura Pública número 103,752; Libro 2,559 de fecha 17 de mayo de 2018, tirada ante la fe del Licenciado Javier Ceballos Lujambio, Titular de la Notaría Pública número 110 de la Ciudad de México, en la que se hace constar **EL PODER** que otorga "**INMUEBLES SROM**", **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE** a favor del Licenciado para que ejercite **Poder General para Actos de Administración**.
- III. Escritura Pública número 24,701; Libro 715 de fecha 23 de septiembre de 2021, tirada ante la fe del Licenciado Eduardo Francisco García Villegas Sánchez Cordero, Titular de la Notaría Pública número 248 de la Ciudad de México, en la que hace constar **LA FUSIÓN DE PREDIOS** que resulta de la protocolización de la Licencia de Fusión de predios que otorga "**INMUEBLES SROM**", **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE** (antes "SEARS Roebuck de México, Sociedad Anónima de Capital Variable), respecto a los predios ubicados en Av. Ejército Nacional números 966 y 980, Colonia Polanco I Sección, Delegación Miguel Hidalgo, para quedar con el número 980 de la Avenida Ejército Nacional Mexicano, Colonia Polanco I Sección, Código Postal 11510, Demarcación Territorial Miguel Hidalgo con superficie final de **26,857.07 m²**.
- IV. **Licencia de Fusión** No. AMH/DGGAJ/DERA/SL/AR/FUS001/2021 expedida con fecha 22 de marzo de 2021, correspondiente a 2 fracciones de los predios ubicados en **Av. Ejército Nacional números 966 y 980, Colonia Polanco I Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México**, con superficies de **444.72 m²** y **26,407.35 m²** respectivamente, para quedar fusionados sujetos a dar cumplimiento a las restricciones, uso de suelo y normatividad aplicable, además



de atender las consideraciones señaladas por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, así como del Programa Parcial Polanco vigente y demás normatividad aplicable.

V. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 19949-151HEJO21 de fecha 29 de noviembre de 2021, el cual establece que:

"...mediante **DECRETO** que contiene al Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Federal para "**POLANCO**" vigente, aprobado por la H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal y publicado en la Gaceta oficial del Distrito Federal N° 1873 Tomo I el día **06 de junio de 2014**, el cual queda contenido como parte inseparable del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación "**MIGUEL HIDALGO**", para los efectos de obligatoriedad y cumplimiento por parte de particulares y autoridades, se determina que al predio o inmueble de referencia le aplica la **Zonificación: HS/5/30/150** (Habitacional con Servicios, 5 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, Superficie mínima por vivienda 150.00 m², con contar indivisos)

] SUPERFICIE DEL PREDIO.- **26,852.07 m²** [

] **30% DE SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE.- 8,055.62 m²**; y **70% DE SUPERFICIE DE DESPLANTE.- 18,796.44 m²** [

] SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN DE **93,982.24 m²** y NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS PERMITIDAS: **626** (SEISCIENTAS VEINTISÉIS) [(...)"

VI. Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 660/2021 expedida por la Alcaldía Miguel Hidalgo de fecha 03 de noviembre de 2021, para el predio ubicado en Av. Ejército Nacional No. 980, Colonia Polanco I Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, en la que se indica que no se encuentra en zona histórica ni patrimonial, de igual manera no presenta afectaciones ni restricciones.

VII. Oficio No. SEDUVI/CGDU/DIDU/2193/2019 de fecha 13 de diciembre de 2019, emitido por la entonces Dirección de Instrumentos para el Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, mediante el cual se da opinión técnica respecto a los niveles de construcción permitidos, altura de la edificación y altura de los entresijos, con base a lo indicado en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco de la Alcaldía Miguel Hidalgo, para los predios ubicados en Av. Ejército Nacional Mexicano Nos. 966 y 980, Colonia Polanco I Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, señalando:

"(...)

4.4.3 Normas de Ordenación Particulares

Las Normas de Ordenación Particulares que aplican dentro del polígono del Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Polanco", son las siguientes:

(...)

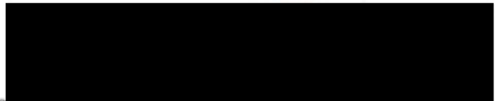
Norma de Ordenación Particular para Alturas de Edificación

Las altura máximas de construcción permitidas serán las indicadas en el Plano E-3 "Zonificación y Normas de Ordenación" de este Programa Parcial y se deberán considerar a partir del nivel medio de banqueteta. Para el caso de techos inclinados, la altura máxima de esta forma parte de la altura total de la edificación. En las edificaciones con uso Habitacional (H) y Habitacional con Comercio en Planta Baja (HC), donde se permiten 4 niveles de altura máxima, el cuarto nivel deberá quedar remetido 4.00 metros, a partir del paramento de la fachada principal ubicado al frente de la calle y no a partir del alineamiento del terreno. No podrá existir cubierta o elemento alguno que sobresalga del tercer nivel, a excepción de los pretilos o barandales perimetrales. Lo anterior, con el propósito de preservar el perfil urbano de la zona.

(...)

"2.1 DIMENSIONES Y CARACTERÍSTICAS DE LOS LOCALES EN LAS EDIFICACIONES.

La altura máxima de entresijo en las edificaciones será de 3.60 m. excepto los casos que se señalen en la tabla 2.1 y en los estacionamientos que incorporen eleva-autos. En caso de exceder esta altura se tomará como equivalente a dos niveles construidos para efectos de la clasificación de usos y destinos y para la dotación de elevadores.



Derivado de lo anterior y en función a la información proporcionada en su memoria de aplicación de normatividad presentada, donde cita que el predio en comento cuenta con una edificación existente desde el año 1990, de la cual pretende renovar la imagen arquitectónica del edificio y generar nuevos espacios de usos mixtos (comercio, oficinas y vivienda); los trabajos de renovación contemplan la ampliación y modificación del área comercial, así como la construcción de oficinas y de viviendas, que serán desplantados a partir de las plantas comerciales en 3 niveles adicionales, quedando 5 niveles sobre nivel de banqueta y 6 niveles bajo nivel de banqueta, 2 niveles en los sótanos serán destinados para comercio; es de informar que estas superficies se consideran como áreas habitables bajo nivel de banqueta, mismos que deberán formar parte integral de la superficie máxima de construcción permitida establecida en la zonificación asignada al predio, así mismo los niveles máximos de construcción se considerarán a partir del nivel de banqueta.

Por lo antes expuesto, esta Dirección de Instrumentos para el Desarrollo Urbano, opina que es viable llevar a cabo la obra de modificación y ampliación propuesta en lo que respecta a la ocupación de 2 niveles de sótano para uso comercial, siempre y cuando se ajuste a los lineamientos normativos antes descritos, sin rebasar la superficie máxima de construcción y los niveles (5) máximos de construcción sobre nivel de banqueta, establecidos en la zonificación. (...)"

VIII. Oficio No. **DGPL-ST-GTMSD-SRTDC-SDVM-140-2022** de fecha 14 de febrero de 2022, emitido por la Superintendencia Sector Ductos Valle de México, la que señala:

"(...)

- En la zona donde pretende llevar a cabo los trabajos de referencia como lo indica en el oficio antes descrito, una vez realizado recorrido en sitio con personal del SDVU y su representada, se realizó la ubicación de los sistemas de transporte con equipo RD4000 y se hace de su conocimiento que se localiza infraestructura de Pemex Logística, aunado a lo anterior se recomienda realizar calas manuales para la correcta identificación de la infraestructura existente y posteriormente plasmarlo en su plano final de su proyecto, adjuntando al mismo (Memoria de Cálculo, Memoria de Diseño y Memoria Descriptiva como el Procedimiento Constructivo detallado de su proyecto final), deberá dar aviso por lo mínimo 3 días antes de su inicio de actividades dentro de la franja de seguridad, lo anterior para poder realizar el estudio necesario y emitir las recomendaciones necesarias que cumplan con la normatividad vigente de Pemex.
- Es importante señalar que, es facultad y responsabilidad de las autoridades Municipales y/o Federales que correspondan, la autorización de los permisos, licencias de construcción y uso del suelo, aledañas a instalaciones transportadoras de hidrocarburos de Pemex Logística, como la gestión y autorización por empresas particulares que tengan infraestructura existente.

El Sector Ductos Valle de México, con la finalidad de salvaguardar la integridad de los ductos y de regularizar todo trabajo que se pretenda llevar a cabo dentro del Derecho de Vía de Pemex Logística, toda entidad ajena a Pemex Logística que requiera efectuar trabajos en el Derecho de Vía deberá de dar cumplimiento a lo señalado en el PROCEDIMIENTO TÉCNICO OPERATIVO PARA LA REVISIÓN Y VALIDACIÓN DE CRUCES DE TERCEROS CON EL SISTEMA DE DUCTOS PXL-ST-GTMSD-PTO-043.

Lo antes descrito no es limitativo, Pemex Logística Sector Ductos Valle de México, podrá solicitar si así lo considera conveniente, se implementen las medidas necesarias a fin de garantizar la seguridad de sus Instalaciones y como consecuencia de la población aledaña y medio ambiente. (...)"

- IX. **Licencia de Construcción** número 1/4031/67 de fecha 18 de enero de 1967, tramitada ante la Dirección General de Obras Publicas del Departamento del Distrito Federal, para obra nueva del proyecto de Institución Bancaria en 2 niveles y construcción de contra barda en las colindancias. En el predio ubicado en Ejercitó Nacional número 96, colonia Los Morales, Delegación Miguel Hidalgo (hoy Alcaldía).
- X. **Licencia de Construcción** número 11/136/86/13 con fecha 12 de mayo de 1986, tramitada ante la Delegación Miguel Hidalgo (hoy Alcaldía), para la ampliación y modificación de una sucursal bancaria la cual fue autorizada previamente con la Licencia núm. 1/4031/67 respecto a la modificación de la superficie existente de 729.38 m² y ampliación de una superficie de 124.20 m² para oficinas y cubierta del área de acceso y 8 cajones para estacionamiento.



- XI. **Manifestación de Construcción** s/n de fecha 27 de noviembre de 1974 tramitada ante la Delegación Miguel Hidalgo (hoy Alcaldía), en la que se señala una construcción existente amparada por la Licencia de Construcción número 11/454/74/13 para el uso de Centro Comercial sobre un predio con superficie de 26,643.78 m²; para una modificación en 522.58 m² y ampliación en 2,148.38 m², en el inmueble ubicado en Av. Ejército Nacional número 980, colonia Los Morales, Chapultepec.
- XII. **Licencia de Construcción** número 11/159/11/89 de fecha 08 de junio de 1989 tramitada ante el Departamento del Distrito Federal, para la ampliación al proyecto original aprobado en la Licencia No. 11/454/74/13 de fecha 7 de noviembre de 1974 para un centro comercial y que consiste en ampliar 3 plantas sótanos planta baja, alta y azotea en una superficie de 51,927.99 m², de los cuales 30,400.74 m² se distribuyen en las plantas sótano para estacionamiento, planta baja para locales comerciales, sanitarios, servicios complementarios y área de estacionamiento descubierto, planta alta para locales comerciales, sanitarios y servicios complementarios y planta azotea para estacionamiento y circulaciones; con una demanda total de 1,218 cajones. Esta Licencia se autorizó con base a la Resolución de Inconformidad al Programa Parcial número R1/A/023-RA de fecha 17 de febrero de 1969 a la Licencia de Uso del Suelo número 261/89 expedida el 7 de junio de 1989 por la Dirección General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica. Debiendo cumplir con las condicionantes y observaciones marcadas en la referida Licencia. Los locales comerciales, serán para los usos permitidos o condicionados que marque el Programa Parcial de Desarrollo Urbano.
- XIII. **Licencia de Construcción** número 11/SA183/11/94 de fecha 23 de agosto de 1994, expedida por la entonces Subdelegación de Obras y Servicios en la Delegación Miguel Hidalgo, para el predio ubicado en Ejército Nacional No. 980, Colonia Chapultepec Morales, Delegación Miguel Hidalgo (hoy Alcaldía), para modificación y ampliación al proyecto original aprobado en las Licencias números 11/454/74/13 de fecha 7 de noviembre 74 y 11/159/11/89 de fecha 8 de junio de 1989, para el cambio de uso de Local Comercial a Restaurante con venta de bebidas alcohólicas en un nivel con una superficie de 569.76 m² y un aumento de 75 cajones para estacionamiento, para un total de 1,218 cajones.
- XIV. **Licencia de Construcción** número 11/VUCU009/11/97 de fecha 31 de enero de 1997, expedida por la entonces Subdelegación de Obras y Desarrollo Urbano en la Delegación Miguel Hidalgo (hoy Alcaldía), para el predio ubicado en Av. Ejército Nacional No. 980, Col. Los Morales, para cambio de uso parcial en el Centro Comercial amparado con las Licencias con números 11/454/74/13, 11/159/11/89 de fecha 7 de noviembre de 1974 y 8 de junio de 1989 respectivamente; consistente en cambio a los locales comerciales 121, 123-A y 123-B para restaurante bar en un nivel en una superficie de 267.70 m² con una demanda de 24 cajones de estacionamiento los cuales se proporcionan dentro de los 1,216 cajones que constituyen la capacidad del Centro Comercial.
- XV. **Licencia de Construcción** número 11/VUAM137/11/98 de fecha 4 de agosto de 1998, expedida por la entonces Subdelegación de Obras y Desarrollo Urbano en la Delegación Miguel Hidalgo, para el predio ubicado en Ejército Nacional No. 980, Colonia Chapultepec Morales, Delegación Miguel Hidalgo (hoy Alcaldía), para ampliación y modificación en una superficie de 13,322.00 m² para uso comercial.
- XVI. **Licencia de Construcción** número 11/VUAM042/11/99 de fecha 25 de febrero de 1999, expedida por la entonces Subdelegación de Obras y Desarrollo Urbano en la Delegación Miguel Hidalgo, para el predio ubicado en Ejército Nacional No. 980, Colonia Chapultepec Morales, Delegación Miguel Hidalgo (hoy Alcaldía), para ampliación y modificación a los proyectos anteriores aprobados para la tienda SEARS, ROEBUCK de México y Centro Comercial denominado Pabellón Polanco, el primero desarrollado en planta baja y primer nivel, el segundo desarrollado en planta baja, planta alta y tres sótanos para estacionamiento; los trabajos consisten en la modificación del área de restaurante, locales comerciales, área de cines y servicios en una superficie de 3,143.21 m² y una ampliación del área de comida rápida, de cines y locales comerciales en una superficie de 778.68 m², eliminando la construcción de rampas helicoidales y una demanda total de 1,494 cajones de estacionamiento para todo el conjunto.



XVII. Dictamen de Estudio de Impacto Urbano Positivo con folio SEDUVI/DGPU/2158/2022; DGPU/DGU.22/DEIU/026/2022 de fecha 24 de mayo de 2022, para el proyecto denominado "Pabellón Polanco" consistente en un Conjunto de Usos Mixtos (84 unidades de Vivienda en 3 torres, Centro Comercial y Servicios) en una superficie total de construcción de 226,032.03 m² (70,260.86 m² s.n.b. y 155,771.17 m² b.n.b. de los cuales 226,032.03 m² están destinados a Comercio por lo que cuantifican para efectos de CUS), desarrollado en 5 niveles s.n.b. y 6 b.n.b., proporcionando 2,074 cajones de estacionamiento para vehículos motorizados, lo anterior en una superficie de desplante de 18,489.17 m² y un área libre de 8,362.90 m².

XVIII. Oficio No. SEDUVI/DGPU/DCT/9236/2022 de fecha 02 de noviembre de 2022, emitido por la Dirección de Control Territorial adscrita a la Dirección General de Política Urbanística el cual establece lo siguiente:

"(...)

Mediante oficio No. CPI/217/2022 de fecha 25 de octubre de 2022, la Secretaria Técnica Suplente del Comité del Patrimonio Inmobiliario, remitió a esta Dependencia el acuerdo emitido durante su Vigésima (20/2022) Sesión Ordinaria, celebrada el 19 de octubre del año en curso, en la que se dictaminó procedente aceptar la Donación Reglamentaria (pago sustitutivo en efectivo), derivado del Dictamen de Estudio de Impacto Urbano No. SEDUVI/DGPU/2158/2022, DGPU/DGU.22/DEIU/026/2022, de fecha 24 de mayo de 2022, respecto del inmueble ubicado en Avenida Ejército Nacional Mexicano No. 980, Colonia Polanco I Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo.

En consecuencia, de conformidad con el artículo 83 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, se remiten tres tantos del formato de Solicitud de Servicio Valuador para su firma, mismos que tendrán que ser devueltos a la brevedad a esta Dirección, con la finalidad de estar en condiciones de continuar con los trámites administrativos para perfeccionar la Donación Reglamentaria de interés. (...)"

XIX. Recibo de pago de derechos por concepto del artículo 235 del Código Fiscal de la Ciudad de México, referente a la solicitud de Dictamen de Estudio de Impacto Urbano con línea de captura **772426009908896JWY35** de fecha 14 de diciembre de 2022, por la cantidad de \$6,786.00 (seis mil setecientos ochenta y seis pesos 00/100 M.N.).

XX. Identificación oficial a través de la cédula profesional número 3261173 emitida por la Secretaría de Educación Pública a favor del

XXI. Carnet de la Perita en Desarrollo Urbano a favor de la Arq. Lucía Marcela García Bustamante registro PDU-0410, con vigencia del 19 de noviembre de 2021 al 19 de noviembre de 2024.

DEL PROYECTO

Una vez revisada y analizada la solicitud, memoria descriptiva y proyecto arquitectónico, se observó que se pretende la modificación del proyecto evaluado originalmente bajo el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano Positivo con folio SEDUVI/DGPU/2158/2022; DGPU/DGU.22/DEIU/026/2022 de fecha 24 de mayo de 2022, para el proyecto denominado "Pabellón Polanco" en el predio ubicado en Av. Ejército Nacional Mexicano No. 980, Colonia Polanco I Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo; en el que ya no se contempla el uso de Oficinas, se conserva parcialmente la construcción existente del Centro Comercial y se disminuye la superficie para ampliación, quedando como a continuación se describe:

La construcción existente cuenta con una superficie total de 105,599.00 m² de los cuales 62,805.00 m² se encuentran s.n.b. en 4 niveles para uso Comercial y Servicios, así como 42,794.00 m² b.n.b. en 3 niveles para estacionamiento, lo anterior amparado por las Licencias de Construcción señaladas en los ANTECEDENTES IX al XVI de la presente Modificación. De la superficie existente se conservará un volumen de 3 niveles s.n.b. con una superficie de 15,222.63 m² correspondientes a Tienda Departamental y Cines, superficie que únicamente se intervendrá para su remodelación; asimismo, se contempla la demolición de una superficie s.n.b. de 47,582.37 m² de Centro Comercial y 42,794.00 m² b.n.b. para estacionamiento.



La ampliación se desarrollará en 5 niveles s.n.b. y 6 b.n.b. en una superficie total de construcción de 174,162.98 m², distribuidos de la siguiente manera:

- Sobre nivel de banqueta en 47,552.97 m² (Comercio en 26,148.93 m² y Conjunto Habitacional para 75 unidades de vivienda en 21,404.04 m²).
- Bajo nivel de banqueta en 126,610.01 m²: Sótano 1 y 2 con una superficie habitable de 14,311.51 m² para Comercio y Servicios Complementarios al Centro Comercial distribuida en ambos niveles, Estacionamiento con 1,714 cajones para vehículos motorizados y 275 cajones para bicicletas en una superficie de 111,955.80 m² y 342.70 m² para Cisternas.

Lo anterior para un Conjunto de Usos Mixtos en 5 niveles s.n.b. y 6 b.n.b. más cisternas, en una superficie total de construcción de 189,385.61 m² de los cuales 62,775.60 m² se encuentran s.n.b. y 126,610.01 m² b.n.b. (14,311.51 m² de Comercio cuantificables para efectos de CUS y 112,298.50 m² para estacionamiento y cisternas), por lo que se tendrá una superficie total cuantificable para efectos de CUS de 77,087.11 m² (s.n.b. y b.n.b.), en un desplante total de 18,567.20 m² y un área libre de 8,284.87 m², correspondientes al 69.15% y 30.85% respectivamente de la superficie del predio.

CUADRO I. DATOS DEL PROYECTO TOTAL UBICADO EN AV. EJÉRCITO NACIONAL MEXICANO NÚM. 980									
Concepto	M ²							%	
	DEIU ^{a)}	Construcción Existente ^{a)}	Ampliación	Modificación	Demolición	Proyecto Final	Norma [*]	Proyecto	Norma [*]
Superficie del predio	26,852.07							100.00	
Desplante (COS)	18,489.17	23,466.00	13,492.99	5,074.21	---	18,567.20	18,796.44	69.15	70.00
Área libre	8,362.90	3,386.07	0.00	-78.03	---	8,284.87	8,055.62	30.85	30.00
Niveles s.n.b.	5	4	5	0	4	5	5	-----	-----
Niveles b.n.b.	6	3	6 + cisternas	0	3	6 + cisternas	-----	-----	-----
Superficie s.n.b. (CUS)	70,260.86	62,805.00	47,552.97	15,222.63	-47,582.37	62,775.60	93,982.24	-----	-----
Superficie b.n.b. (CUS)	23,370.66	0.00	14,311.51	0.00	0.00	14,311.51		-----	-----
Superficie total cuantificable como CUS (s.n.b. y b.n.b.)	93,631.52	62,805.00	61,864.48	15,222.63	-47,582.37	77,087.11		82.02	100.00
Superficie b.n.b. para cisternas	323.35	0.00	342.70	0.00	0.00	342.70	-----	-----	-----
Superficie b.n.b. para estacionamiento	132,400.51	42,794.00	111,955.80	0.00	-42,794.00	111,955.80	-----	-----	-----
Superficie total b.n.b.	155,771.17	42,794.00	126,610.01	0.00	-42,794.00	126,610.01	-----	-----	-----
Superficie total de construcción	226,032.03	105,599.00	174,162.98	15,222.63	-90,376.37	189,385.61	1'073,951.20	-----	-----
Número de viviendas	84	-----	-----	75	-----	75	626	11.98	100.00
Servicios Complementarios	1,482.98	0.00	1,525.39	0.00	0.00	1,525.39	1,342.6-2,685.21	5.68	5.00 - 10.00
Área de donación	Aplica por ser un predio mayor a 5,000.00 m ²								



Cajones de estacionamiento para vehículos motorizados	2,074	1,494	1,714	0.00	-1,494	1,714	<p>Vivienda 75 viviendas x 3 = 225</p> <p>Comercio 46,376.38 m² / 25 m² = 1,855</p> <p>Restaurantes 2,380.02 m² / 30 m² = 79</p> <p>Cines 5,701.32 m² / 25 m² = 228</p> <p>Bancos 691.92 m² / 30 m² = 23</p> <p>Administración y servicios 179.96 m² / 30 m² = 6</p> <p>Subtotal = 2,416 cajones 70% del total de la demanda = 1,693 Total: 1,693 cajones máximos.</p>
Cajones de estacionamiento para bicicletas	1,400	0.00	275	0.00	0.00	275	<p>Residentes = 45 cajones Vivienda: 75 Viviendas / 4 = 19 Comercio: 55,329.60 m² - Los primeros 5,000 = 5,000 / 1,000 m² = 5 - De 5,000 hasta 30,000 = 25,000 / 2,000 m² = 13 - Excedente a los 30,000 = 25,329.60 / 3,000 m² = 8</p> <p>Visitantes = 95 cajones Vivienda: No requiere. Comercio: 55,329.60 m² - Los primeros 5,000 = 5,000 / 250 m² = 20 - De 5,000 hasta 30,000 = 25,000 / 500 m² = 50 - Excedente a los 30,000 = 25,329.60 / 1,000 m² = 25</p> <p>Total: 140 cajones mínimos.</p>

* Conforme a lo establecido en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 19949-151HEJO21 de fecha 29 de noviembre de 2021.

- a) Datos retomados del Dictamen de Estudio de Impacto Urbano Positivo con folio SEDUVI/DGPU/2158/2022; DGPU/DGU.22/DEIU/026/2022 de fecha 24 de mayo de 2022, señalado en el ANTECEDENTE XVII de la presente Modificación.
- b) Datos retomados de las Licencias y Manifestaciones de Construcción presentadas y señaladas en los ANTECEDENTES IX, X, XI, XII, XIII, XIV, XV y XVI de la presente Modificación.

CUADRO II. COMPARATIVA DEL PROYECTO EVALUADO EN EL DEIU DEL AÑO 2022 Y LA PRESENTE MODIFICACIÓN			
Concepto	DEIU SEDUVI/DGPU/2158/2022 DGPU/DGU.22/DEIU/026/2022	Proyecto Final Modificación al Dictamen de Estudio de Impacto Urbano	Comparativa
Superficie del predio		26,852.07	
Desplante	18,489.17	18,567.20	Ampliación 78.03
Área libre	8,362.90	8,284.87	Reducción 78.03
Altura en metros	29.67	22.97	Reducción 6.70
Niveles s.n.b.	5	5	Se mantiene
Niveles totales b.n.b.	6 + Cisternas	6 + Cisternas	Se mantiene
Niveles b.n.b. para Comercio	1.5	1.5	Se mantiene
Niveles b.n.b. para estacionamiento	4.5	4.5	Se mantiene
Niveles b.n.b. para cisternas	1	1	Se mantiene
Superficie total s.n.b.	70,260.86	62,775.60	Reducción 7,485.26
Superficie total b.n.b.	155,771.17	126,610.01	Reducción 29,161.16
Superficie b.n.b. para Comercio (CUS)	23,370.66	14,311.51	Reducción 9,059.15
Superficie total cuantificable como CUS (s.n.b. y b.n.b.)	93,631.52	77,087.11	Reducción 16,544.41
Superficie total de construcción	226,032.03	189,385.61	Reducción 36,646.42
Superficie de demolición	105,599.00	90,376.37	Reducción 15,222.63
Número de viviendas	84	75	Reducción 9



CONSIDERACIONES

PRIMERA. La Dirección General de Política Urbanística es competente para evaluar la solicitud de Modificación de Dictamen de Estudio de Impacto Urbano presentada, de conformidad con lo previsto en los artículos 3 fracciones VIII, XIV y XIX, 4 fracción III, 7 fracciones I y XIV, 63, 64 fracción III, 93 y 94 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; 79, 80, 85, 86 inciso a) fracción III, 88 fracción II, 91, 92 segundo párrafo, 93, 94 fracción I, 98, 106 fracción V, 107, 108, 109 y 110 fracciones I, II, III, IV, V y VI, 111 fracciones II y IV y 112 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; Norma General de Ordenación número 19 fracciones III y VI que forma parte de la Ley de Desarrollo Urbano y del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; 6 fracciones de la I a la X de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 1, 2, 7 fracción VI inciso B) y 154 fracciones XXIV y XXXI del Reglamento Interior del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México.

SEGUNDA. El artículo 92 segundo párrafo del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente, establece que una vez emitido el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano, cualquier modificación que el interesado pretenda realizar, debe someterla a evaluación de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, la que determinará si es necesaria una nueva solicitud de Dictamen y por lo tanto, la cancelación del anterior, o aprobará las modificaciones propuestas siempre y cuando no afecten significativamente las características del entorno urbano.

Del análisis del precepto antes invocado, se desprende como requisito para aprobar la solicitud de modificación que ésta la solicite el interesado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2 fracción XII de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México de aplicación supletoria, el particular deberá demostrar el interés legítimo respecto de un acto o procedimiento administrativo lo cual se encuentra debidamente administrado en el capítulo de **ANTECEDENTES** y valorado en términos de lo dispuesto en el artículo 402 del Código de Procedimientos Civiles local, en esta tesitura el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano de origen fue emitido para el proyecto constructivo ubicado en **Av. Ejército Nacional Mexicano No. 980, Colonia Polanco I Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México**, a favor de **"Inmuebles SROM", S.A. de C.V.**, quien por conducto de su Apoderado General solicitó la presente Modificación, por lo que se acredita el interés legítimo que debe ostentar una persona física o moral para ser reconocida como interesado.

TERCERA. Respecto a las características del proyecto evaluado en la presente Modificación al Dictamen de Estudio de Impacto Urbano Positivo folio SEDUVI/DGPU/2158/2022; DGPU/DGU.22/DEIU/026/2022 de fecha 24 de mayo de 2022, se desprende que no se encuentra en los supuestos normativos establecidos en el artículo 86 último párrafo, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente y en la Norma General de Ordenación 19 fracción V, que indican los casos en que sería obligatorio obtener un nuevo Dictamen de Estudio de Impacto Urbano, conforme a lo siguiente:

"Artículo 86.

(...)

Cuando se pretenda ampliar construcciones existentes y éstas cuenten con un dictamen de impacto urbano o impacto urbano ambiental positivo o acrediten que la construcción se ejecutó antes de la obligatoriedad de obtener el dictamen positivo de impacto urbano, acreditándolo con la licencia y/o manifestación de construcción correspondiente, podrá ampliarse la edificación sin necesidad de un nuevo estudio de impacto urbano o impacto urbano ambiental, siempre y cuando la ampliación no rebase 5,000 metros cuadrados de construcción."



"Norma General de Ordenación No. 19

(...)

V. *Proyectos de ampliación de vivienda, cuando la suma de lo existente y el incremento rebasen 10,000 m² de construcción o cuando ya se tenga el Estudio de Impacto Urbano y se incrementen más de 5,000 m² de construcción.*

(...)"

CUARTA.

Respecto a la evaluación de las posibles afectaciones al entorno urbano, se desprende que la solicitud de Primera Modificación al Dictamen de Estudio de Impacto Urbano Positivo con folio SEDUVI/DGPU/2158/2022; DGPU/DGU.22/DEIU/026/2022 de fecha 24 de mayo de 2022, se apega a la normatividad aplicable, toda vez que únicamente se modifica la distribución del proyecto en el cual ya no se contempla el uso de oficinas, se mantiene parcialmente la construcción existente y se considera una disminución en metros cuadrados de ampliación, las modificaciones se encuentran permitidas dentro de la tabla de usos del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Miguel Hidalgo. De igual modo esta Dirección General analizó y evaluó las Medidas de Integración Urbana establecidas en el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano de mérito, determinando que no se altera de manera significativa las disposiciones a la infraestructura en materia de espacio público, vialidad, agua potable y drenaje, así como de protección civil.

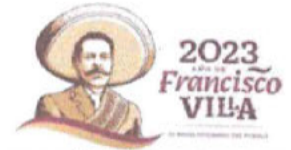
QUINTA.

En mérito de lo hasta aquí expuesto, al encontrarse satisfechos los requisitos legales para la procedencia de la Primera Modificación solicitada, esta Dirección General en uso de las atribuciones señaladas en la **CONSIDERACIÓN PRIMERA**, que la facultan para la emisión de los Dictámenes de Estudio de Impacto Urbano y por ende de sus Modificaciones, al ser el propio acto administrativo que emana de la misma autoridad emisora y que no pierde su validez, determina aprobar la presente Modificación **PERMANECIENDO INTOCADAS LAS MEDIDAS DE INTEGRACIÓN URBANA Y CONDICIONES ESTABLECIDAS POR ESTA SECRETARÍA Y LAS INSTANCIAS COMPETENTES** contenidas en el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano positivo con folio SEDUVI/DGPU/2158/2022; DGPU/DGU.22/DEIU/026/2022 de fecha 24 de mayo de 2022.

SEXTA.

Con fundamento en lo dispuesto en los artículos 1 y 93 párrafo segundo de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente, a fin de que esta Dirección General de Política Urbanística de seguimiento al cumplimiento de las Medidas de Integración Urbana y Condiciones establecidas en la presente Modificación, en el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano Positivo con folio SEDUVI/DGPU/2158/2022; DGPU/DGU.22/DEIU/026/2022 de fecha 24 de mayo de 2022, para en su oportunidad otorgar la liberación de las mismas, el [REDACTED] **Apoderado General de "Inmuebles SROM", S.A. de C.V.**, en conjunto con la Arq. Lucía Marcela García Bustamante, Perita en Desarrollo Urbano con número de registro PDU-0410, **deberán cumplir adicionalmente con lo siguiente:**

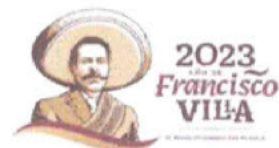
- I. Informar a esta Dirección General previamente a realizar cualquier modificación o cambio al proyecto evaluado en la Primera Modificación al Dictamen de Estudio de Impacto Urbano, para que en el ámbito de su competencia resuelva lo procedente.



- [REDACTED]
- II. Una vez celebradas las mesas de trabajo y establecidas las medidas en materia de Regeneración del Entorno Urbano conforme a la Consideración CUARTA, Inciso D del presente Dictamen de Estudio de Impacto Urbano Positivo con folio SEDUVI/DGPU/2158/2022; DGPU/DGU.22/DEIU/026/2022 de fecha 24 de mayo de 2022, deberán presentar a esta Dirección General en un plazo no mayor a 10 días hábiles el **Programa de Cumplimiento de las Medidas de Integración Urbana**, el cual establecerá la relación entre el avance de obra sujeta al Estudio de Impacto Urbano y la realización de los proyectos y/u obras correspondientes a todas las Medidas de Integración asentadas por ésta y las demás Instancias competentes; esto conforme al artículo 99 segundo párrafo del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente.
 - III. La Perita en Desarrollo Urbano vigilará que en el aspecto normativo, que la presente modificación del proyecto se lleve a cabo en estricto apego a lo manifestado, así como en los términos establecidos en el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano Positivo con folio SEDUVI/DGPU/2158/2022; DGPU/DGU.22/DEIU/026/2022 de fecha 24 de mayo de 2022.
 - IV. A partir de la recepción de la Primera Modificación al Dictamen de Estudio de Impacto Urbano y hasta la presentación del Aviso de Terminación de Obra ante la Alcaldía Miguel Hidalgo, se deberá presentar ante esta Dirección General un informe de manera trimestral sobre el estado del proyecto, avance de obra y cumplimiento de Medidas de Integración Urbana y Condiciones establecidas en este documento, en el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano Positivo con folio SEDUVI/DGPU/2158/2022; DGPU/DGU.22/DEIU/026/2022 de fecha 24 de mayo de 2022, adjuntando la documentación que soporte su cumplimiento.

El informe trimestral deberá presentarse de forma impresa y digital CD o USB (formato .docx y .pdf), suscrito por el Apoderado General y la Perita en Desarrollo Urbano, conforme a lo establecido en el artículo 97 Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente.
 - V. Previo al Aviso de Terminación de Obra deberán presentar ante esta Dirección General, la documentación que soporte el cabal cumplimiento a todas las Medidas de Integración Urbana y Condiciones, con el fin de que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda emita la Liberación Total de las mismas, conforme a lo establecido en los artículos 99 y 177 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente.

Asimismo, **sin la Liberación de las Medidas de Integración Urbana emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, la Alcaldía no estará en condiciones de otorgar la Autorización de Uso y Ocupación del Inmueble**, conforme a lo establecido en el artículo 65 párrafos segundo y sexto del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal vigente.
 - VI. Deberán presentar ante esta Dirección General copia y original para su cotejo del Registro de Manifestación de Construcción tipo "C" por Modificación, así como los pagos de aprovechamiento respecto de la modificación de construcción para el predio evaluado dentro de los 10 días posteriores a la presentación de dicho Registro ante la **Alcaldía Miguel Hidalgo**, conforme a lo señalado en el artículo 94 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente.



[REDACTED]

SÉPTIMA. Con fundamento en la normatividad aplicable y con base en las atribuciones conferidas a esta Dirección General, se reserva el derecho para evaluar nuevamente en materia de Impacto Urbano, si por caso fortuito o fuerza mayor llegaran a presentarse causas no previstas en el Estudio presentado, requiriendo al [REDACTED] **Apoderado General de "Inmuebles SROM", S.A. de C.V.**, o a través de quien legalmente lo represente, la información adicional necesaria.

OCTAVA. Cualquier ampliación posterior a la emisión de la presente Modificación que se efectúe, deberá cumplir con la normatividad aplicable al proyecto, destacando que dichas ampliaciones **serán sumadas a la superficie total del presente proyecto evaluado y se considerará para los efectos de cuantificación de superficie** aplicable a los fines indicados en la Norma General de Ordenación No. 19 fracción VI.

NOVENA. Cuando ocurra sustitución de la Perita en Desarrollo Urbano, se deberá levantar un Acta Administrativa ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, asentando los motivos y circunstancias por las que será sustituida o retire su responsiva, así como el avance de la obra hasta ese momento, esto conforme al artículo 108 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano vigente.

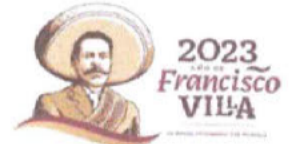
DÉCIMA. En caso de **INCUMPLIR CON LAS MEDIDAS DE INTEGRACIÓN URBANA Y CONDICIONES** establecidas en la presente Modificación y en el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano Positivo con folio SEDUVI/DGPU/2158/2022; DGPU/DGU.22/DEIU/026/2022 de fecha 24 de mayo de 2022, así como con los tiempos definidos en el **PROGRAMA DE CUMPLIMIENTO DE LAS MEDIDAS DE INTEGRACIÓN URBANA** y la presentación en tiempo y forma de los **INFORMES TRIMESTRALES**, se procederá a las sanciones aplicables a la Perita en Desarrollo Urbano, en términos de los artículos 178, 179 incisos a), b), c) y 180 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente.

Asimismo **el incumplimiento de las Medidas de Integración Urbana y Condiciones, será motivo para iniciar el Procedimiento de extinción por propio derecho derivado de la naturaleza del acto administrativo;** esto con fundamento en el artículo 29 fracciones II, IV y VI de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.

Por los **ANTECEDENTES y CONSIDERACIONES** asentadas en la **Primera Modificación al Dictamen de Estudio de Impacto Urbano** y con fundamento en el artículo 154 fracción XXIII del Reglamento Interior del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México, en el artículo 93 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y en los artículos 92 segundo párrafo y 94 fracción I del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente, esta Dirección General de Política Urbanística, resuelve en el siguiente sentido:

RESUELVE

PRIMERO. Se emite **PRIMERA MODIFICACIÓN POSITIVA AL DICTAMEN DE ESTUDIO DE IMPACTO URBANO CON FOLIO SEDUVI/DGPU/2158/2022; DGPU/DGU.22/DEIU/026/2022 DE FECHA 24 DE MAYO DE 2022, PARA UN CONJUNTO DE USOS MIXTOS EN 5 NIVELES S.N.B. Y 6 B.N.B. MÁS CISTERNAS, EN UNA SUPERFICIE TOTAL DE CONSTRUCCIÓN DE 189,385.61 M² DE LOS CUALES 62,775.60 M² SE ENCONTRARÁN S.N.B. Y 126,610.01 M² B.N.B. (14,311.51 M² DE COMERCIO CUANTIFICABLES PARA EFECTOS DE CUS Y 112,298.50 M² PARA**



[REDACTED]

ESTACIONAMIENTO Y CISTERNAS), POR LO QUE SE TENDRÁ UNA SUPERFICIE TOTAL CUANTIFICABLE PARA EFECTOS DE CUS DE 77,087.11 M² (S.N.B. Y B.N.B.), EN UN DESPLANTE TOTAL DE 18,567.20 M² Y UN ÁREA LIBRE DE 8,284.87 M², CORRESPONDIENTES AL 69.15% Y 30.85% RESPECTIVAMENTE DE LA SUPERFICIE DEL PREDIO UBICADO EN AV. EJÉRCITO NACIONAL MEXICANO NÚMERO 980, COLONIA POLANCO I SECCIÓN, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO.

SEGUNDO. La **Primera Modificación al Dictamen de Estudio de Impacto Urbano** no constituye autorización, licencia o permiso, únicamente es el resultado de la evaluación técnico-jurídica emitida por esta autoridad, respecto de un acto administrativo válido que fue previamente emitido, cuyo objeto es evaluar las posibles influencias o alteraciones negativas causadas al entorno urbano por la modificación de la obra privada que se pretende respecto del proyecto originalmente evaluado, con el fin de establecer las medidas adecuadas para la integración que mitigue y compense el impacto urbano, 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, **se deberá cumplir con las Medidas de Integración Urbana y Condiciones** establecidas en las consideraciones que anteceden y las establecidas en el **Dictamen de Estudio de Impacto Urbano Positivo con folio SEDUVI/DGPU/2158/2022; DGPU/DGU.22/DEIU/026/2022** de fecha 24 de mayo de 2022.

TERCERO. Esta aprobación se otorga sin perjuicio de que el [REDACTED] **Apoderado General de "Inmuebles SROM", S.A. de C.V.**, o a través de quien legalmente lo represente, trámite y en su caso, obtenga otras autorizaciones, concesiones, licencias, manifestaciones, permisos y similares que se requieran para la realización del proyecto, operación u otras fases, cuando lo impongan las Leyes y Reglamentos que correspondan aplicar.

CUARTO. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, por conducto de la Dirección General de Política Urbanística en coordinación con la Dirección General de Asuntos Jurídicos, en el marco de sus atribuciones realizarán el análisis correspondiente cuando por cualquier causa no se lleven a cabo las actividades proyectadas en los términos de la presente aprobación, ni tampoco se haya cumplido con las Medidas de Integración Urbana y condiciones en las formas y tiempos indicados en el Programa de Cumplimiento de las Medidas de Integración Urbana, se procederá a dar vista al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y a la Alcaldía, para que en el ámbito de sus atribuciones se verifique y evalúen las causas y consecuencias del incumplimiento, con la finalidad de imponer al [REDACTED] **Apoderado General de "Inmuebles SROM", S.A. de C.V.**, o a través de quien legalmente lo represente, las sanciones administrativas que correspondan, sin perjuicio del cualquier otra sanción que proceda, así como estará obligado a reparar los daños que por tal motivo se hubieran causado.

QUINTO. Contra el presente Acto Administrativo procede el recurso de inconformidad, el cual se debe interponer dentro de los 15 días hábiles contados a partir del día siguiente a la recepción del presente, ante el superior jerárquico del firmante, o bien, dentro del mismo plazo el juicio de nulidad ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México, lo que se hace de conocimiento con fundamento en los artículos 108, 109 y 110 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México vigente.



SEXTO. 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 de la presente Modificación, 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 vigente, 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

**MTRO. EMMANUEL ALEJANDRO LEÓN MARTÍNEZ
DIRECTOR GENERAL DE POLÍTICA URBANÍSTICA**

ABODERADO GENERAL



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

- C.C.P. MTRO. CARLOS ALBERTO ULLOA PÉREZ.- SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA.-** Para conocimiento.
- LIC. MAURICIO TABE ECHARTEA.- ALCALDE DE MIGUEL HIDALGO.-** Para conocimiento y seguimiento del cumplimiento de Medidas de Integración Urbana y Condiciones.
- MTRO. ANDRÉS LAJOUS LOAEZA.- SECRETARIO DE MOVILIDAD.-** Para conocimiento y seguimiento del cumplimiento de Medidas de Integración Urbana y Condiciones.
- ARQ. MYRIAM URZÚA VENEGAS.- SECRETARIA DE GESTIÓN INTEGRAL DE RIESGO Y PROTECCIÓN CIVIL.-** Para conocimiento y seguimiento del cumplimiento de Medidas de Integración Urbana y Condiciones.
- DR. RAFAEL BERNARDO CARMONA PAREDES.- COORDINADOR GENERAL DEL SISTEMA DE AGUAS DE LA CIUDAD DE MÉXICO.-** Para conocimiento y seguimiento del cumplimiento de Medidas de Integración Urbana y Condiciones.
- LIC. JULIO CÉSAR GARCÍA VERGARA.- DIRECTOR GENERAL DE EVALUACIÓN DE IMPACTO Y REGULACIÓN AMBIENTAL.- SEDEMA.** Para conocimiento.
- MTRO. CARLO EMILIO MENDOZA MARGAIN.- DIRECTOR DE CONTROL TERRITORIAL.- SEDUVI.** Para conocimiento y seguimiento a la Donación Reglamentaria.
- LIC. FRANCISCO JAVIER GARCÍA CASTILLO.- DIRECTOR DE GESTIÓN URBANÍSTICA.- SEDUVI.-** Para conocimiento y seguimiento del cumplimiento de Medidas de Integración Urbana y Condiciones.

SUPERVISÓ	REVISÓ	ELABORÓ
LIC. FRANCISCO JAVIER GARCÍA CASTILLO	ING. MANUEL MARCHAEN HERNÁNDEZ	C. CECILIA GARCÍA RAMIRO

Expediente 36943-121ARMA22, consecutivo 056/DGU/2022