



Recibi Dictamen de Estudio Urbano Positivo que consta de 27 fojas y un oficio de notificación del predio ubicado en Av. Ejército Nacional Mexicano no. 986, Col. Polanco 1ª sección Miguel Hidalgo, Marco Antonio Arriola Perez



2022 Flores Magón Año de la Resurrección Mexicana

SEDUVI/DGPU/ /2022 DGPU/DGU.22/DEIU/ /2022

Ciudad de México, a 24 de mayo de 2022

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

PRESENTE

En respuesta a la solicitud de Dictamen de Estudio de Impacto Urbano ingresado a través del Área de Atención Ciudadana de esta Secretaría el día 22 de octubre de 2021, con folio 1576-121ARMA22 consecutivo 002/DGU/2022, para la construcción de un Conjunto de Usos Mixtos: Habitacional, Comercio y Servicios (oficinas, restaurante y cines), denominado "PABELLÓN POLANCO", en el predio ubicado en Av. Ejército Nacional Mexicano No. 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 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.

ATENTAMENTE

D.A. H. LAURA ELENA RIOS ANDRADE DIRECTORA GENERAL DE POLÍTICA URBANÍSTICA

APODERADO GENERAL

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

- C.C.P. D.A.H. RAFAEL GREGORIO RÓMEZ CRUZ.- SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA. Para conocimiento. LIC. MAURICIO TABE ECHARTEA.- ALCALDE EN MIGUEL HIDALGO. 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. 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. ING. LUIS ARTURO RODRÍGUEZ LÓPEZ.- DIRECTOR DEL REGISTRO DE PLANES Y PROGRAMAS. SEDUVI. Para conocimiento e inscripción en el Registro. MTRO. CARLO EMILIO MENDOZA MARGÁIN.- DIRECTOR DE CONTROL TERRITORIAL. SEDUVI. Para conocimiento y seguimiento del cumplimiento de medidas de integración urbana y condiciones. ARQ. ALMA ROSA ROMERO TORRES.- DIRECTORA DE GESTIÓN URBANÍSTICA. SEDUVI. Para conocimiento y seguimiento del cumplimiento de medidas de integración urbana y condiciones.

Expediente 1576-121ARMA22. Consecutivo 002/DGU/2022.

Table with 2 columns: Action and Name. Rows include EVALUÓ, APROBÓ, REVISÓ, ELABORÓ with corresponding names and signatures.

Handwritten notes: 27/Mayo/2022, Arq. Lucia Mareno Garcia Bustamante, PDU 0410, and a signature.



SEDUVI/DGPU/ [REDACTED] /2022

DGPU/DGU.22/DEIU/ [REDACTED] /2022

Ciudad de México, a 24 de mayo de 2022

DICTAMEN DE ESTUDIO DE IMPACTO URBANO

Avenida Ejército Nacional Mexicano número 980, Colonia Polanco, I Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo.

CÉDULA BÁSICA DE PROYECTO

DATOS GENERALES	
Folio y fecha de ingreso	1576-121ARMA22. Consecutivo 002/DGU/2022 de fecha 27 de enero de 2022.
Superficie del predio	26,852.07 m ² .
Uso del proyecto	Usos Mixtos: Habitacional, Comercio y Servicios (oficinas, restaurante y cines).
Tipo de obra	Nueva
Solicitante	C. Marco Antonio Arriola Pérez Apoderado General de "INMUEBLES SROM, S.A. DE C.V."
Perito en Desarrollo Urbano	Arq. Lucía Marcela García Bustamante. Registro PDU-0410.
Director Responsable de Obra	Ing. Arq. Alejandro Alfaro Bugarini. Registro DRO-1180.
NORMATIVIDAD URBANA APLICABLE	
Zonificación secundaria	<p>Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 19949-151HEJO21, de fecha 29 de noviembre de 2021, el cual señala:</p> <p>"...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" vigente, 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, 5 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, Superficie mínima por vivienda 150.00 m², sin contar indivisos).</p> <p>-----[SUPERFICIE DEL PREDIO. - 26,852.07 m²]-----</p> <p>----- [30% DE SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE. - 8,055.62 m²;]-----</p> <p>-----y 70% DE SUPERFICIE DE DESPLANTE. - 18,796.44 m²]-----</p> <p>-----[^(A) SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN DE 93,982.24 m² y]-----</p> <p>-----[NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS PERMITIDAS: 626 (SEISCIENTAS VEINTISÉIS)]-----</p>
Normas Particulares	<p>NORMAS DE ORDENACIÓN. Este predio deberá sujetarse a las restricciones establecidas en el Programa Parcial vigente.</p> <p>NORMAS DE ORDENACIÓN PARTICULARES</p> <p>- NORMA DE ORDENACIÓN PARTICULAR PARA EL COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS) Y COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (CUS).</p> <p>- FUSIÓN DE DOS O MÁS PREDIOS CON DIFERENTE ZONIFICACIÓN. Solamente se autorizará la fusión de predios cuando el predio resultante tenga un frente mínimo de 40.00 metros, conservando en cada uno de los predios fusionados la zonificación asignada en el presente Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco, en la Delegación Miguel Hidalgo, es decir, el uso de suelo, el número niveles máximos de construcción, el porcentaje de área libre y la superficie mínima de vivienda, antes de la fusión.</p> <p>- ÁREA LIBRE DE CONSTRUCCIÓN Y RECARGA DE AGUAS PLUVIALES AL SUBSUELO. El porcentaje mínimo de área libre de construcción permitida dentro del PDDU Polanco es del 30% de la superficie de cada predio; con excepción de los predios señalados con diferente porcentaje en el Plano E-3 "Zonificación y Normas de Ordenación". El área libre de construcción, podrá pavimentarse en un 30% con materiales permeables, cuando estas áreas se utilicen como andadores o huellas para el tránsito y/o estacionamiento de vehículos. El resto deberá utilizarse como área jardinada o arbolada. Cuando por las características del subsuelo en que se encuentre ubicado el predio se dificulte la infiltración del agua, o ésta resulte inconveniente por razón de seguridad, por la infiltración de substancias contaminantes, o cuando por razones de procedimiento constructivo no sea factible proporcionar el</p>



SEDUVI/DGPU/

/2022

DGPU/DGU.22/DEIU/

/2022

área jardinada que establece la zonificación, se podrá utilizar hasta la totalidad del área libre bajo el nivel medio de banquetta, considerando lo siguiente: El área libre que establece la zonificación deberá mantenerse desde la planta baja hasta el último nivel. Deberá implementarse un sistema alternativo de captación y aprovechamiento de aguas pluviales, tanto de la superficie construida, como del área libre requerida por la zonificación, mecanismo que evaluará y aprobará el Sistema de Aguas de la Ciudad de México. Dicho sistema deberá estar indicado en los planos de instalaciones hidrosanitarias o de instalaciones especiales y formará parte del proyecto arquitectónico, previo al trámite del Registro de Manifestación de Construcción o Licencia de Construcción Especial. **TODOS LOS PROYECTOS SUJETOS AL ESTUDIO DE IMPACTO URBANO DEBERÁN CONTAR CON UN SISTEMA ALTERNATIVO DE CAPTACIÓN Y APROVECHAMIENTO DE AGUAS PLUVIALES Y RESIDUALES.** La autoridad correspondiente revisará que dicho sistema esté integrado a la obra. En caso de no acreditarlo al momento del aviso de terminación de obra correspondiente, la autoridad competente no otorgará la autorización de uso y ocupación.

- **ALTURAS DE EDIFICACIÓN.** Las alturas 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 banquetta. Para el caso de techos inclinados, la altura máxima de éstos forma parte de la altura total de la edificación.

- **INSTALACIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DEL NÚMERO DE NIVELES.** Las instalaciones permitidas por encima de los niveles especificados en la zonificación, únicamente serán proyectos de naturaleza de azoteas (azoteas verdes), celdas de acumulación de energía solar, tanques, astos banderas, casetas de maquinaria, cubos de elevadores, cubos de escaleras, lavaderos y tendedores sin techar o con cubierta desmontable, siempre y cuando todos estos sean compatibles con el uso del suelo permitido. En el caso de las Áreas de Conservación Patrimonial e Inmuebles catalogados, éstos se sujetarán a las opiniones, dictámenes y permisos del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), del Instituto de Bellas Artes (INBA) y en todos los casos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI), a través de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano. Los pretilos en las azoteas, no deberán ser mayores a 1.00 metro de altura y cuantifican dentro de la altura máxima permitida. En el caso de los estacionamientos públicos y/o privados que se construyan sobre nivel de banquetta en las zonificaciones y niveles permitidos en el Plano E-3 "Zonificación y Normas de Ordenación", el nivel de azotea únicamente se utilizará para la instalación de los elementos antes señalados; por ningún motivo podrá utilizarse este nivel para el estacionamiento de vehículos.

- **SUBDIVISIÓN DE PREDIOS.** Lote mínimo de 750.00 m² en zonificación HS, cada una de las fracciones resultantes deberán tener un frente mínimo de 7.00 m.

- **AMPLIACIÓN DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES.**

. Padrón ampliarse sin rebasar el CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo) y/o Altura.

- **ESTUDIO DE IMPACTO URBANO.**

Previamente al registro de cualquier Manifestación, Licencia, Permiso o Autorización, **REQUERIRÁN EL DICTAMEN DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA DEL G.D.F., EN MATERIA DE IMPACTO URBANO O URBANO-AMBIENTAL.** En los análisis de los Estudios de Impacto Urbano o Urbano-Ambiental, se deberá considerar la utilización de la Infraestructura, del entorno urbano y el impacto vial en el momento de máxima demanda. Los temas y contenidos del Estudio deberán apearse, en lo que proceda, a los Lineamientos Técnicos Complementarios que emita la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del D.F. Aquellas zonas clasificadas de "riesgo" por los ordenamientos aplicables, no podrán obtener autorizaciones o permisos, con excepción del riesgo que se determine como mitigable, a través del dictamen correspondiente emitido por la autoridad en la materia.

- **CAPTACIÓN DE AGUAS PLUVIALES Y DESCARGA DE AGUAS RESIDUALES.** El proyecto debe incluir pozo de absorción y en su caso planta de tratamiento.

- **INCENTIVAR LOS ESTACIONAMIENTOS PÚBLICOS Y PRIVADOS.** Será únicamente para la construcción de edificios exclusivamente para este fin. Se apearán al número de niveles especificados por la zonificación del predio, pudiendo ocupar el 100% de la superficie del terreno.

- **ESTACIONAMIENTOS SUBTERRÁNEOS.** Sobre nivel de banquetta podrán construir la solución de entrada y salida de personas y vehículos, sin afectar la imagen urbana. El área de desplante podrá ser de hasta 10% del predio. El 90% restante deberá ser área libre como espacio abierto público destinado



SEDUVI/DGPU/

/2022

DGPU/DGU.22/DEIU/

/2022

	<p>a la recreación.</p> <p>-NÚMERO DE VIVIENDAS PERMITIDAS Y SUPERFICIE MÍNIMA DE VIVIENDA. El número de viviendas que se pueden construir, dependerá de la superficie del predio, el número de niveles permitidos, del área libre, así como de la superficie mínima de vivienda que se determina en cada zonificación en el plano E-3 "Zonificación y Normas de Ordenación" de este Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanca en la Delegación Miguel Hidalgo. EN NINGÚN CASO, LA VIVIENDA PODRÁ TENER UNA SUPERFICIE MENOR A 150 M² SIN CONTAR INDIVISOS; o 200 m² y 250 m², según las zonas especificadas en el Plano E-3 "Zonificación y Normas de Ordenación". Para calcular el número de viviendas posibles en cada caso, debe usar la siguiente fórmula:</p> <p>$COS = 1 - \% \text{ de área libre (expresado en decimales) / superficie total del predio}^{(2)}$</p> <p>$(COS) \times (\text{Número de Niveles}) = CUS$</p> <p>$(CUS) / (\text{Área Mínima por Vivienda}) = \text{Número de Viviendas posibles.}$</p> <p>Para determinar el número máximo de viviendas permitidas se deberá aplicar la Norma de Ordenación Particular para Altura de Edificaciones". El potencial constructivo resultante, deberá dividirse entre la superficie mínima de vivienda indicada en la zonificación, debido a que el número de viviendas que se pueden construir, dependerá de la superficie del predio, del número de niveles y del porcentaje de área libre.⁽¹⁾</p> <p>En todos los caso, deberá aplicarse lo establecido en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias.</p> <p>En ningún caso, se contabilizarán en dicha superficie, las áreas destinadas a pasillos, corredores, escaleras y cualquier otro indiviso no habitable como superficie de vivienda. Tampoco se considerará para estos efectos la superficie de balcones, bodegas, estacionamientos, "roof garden", salones de juegos o usos múltiples, jardines, patios y cualquier otra área destinada a satisfacer servicios para los condóminos, ya sean copropiedad o área privativa.</p> <p>(...)</p> <p>-NORMA DE ORDENACIÓN PARTICULAR PARA ENSERES EN LA VÍA PÚBLICA.</p> <p>Los establecimientos mercantiles cuyo giro preponderante sea la venta de alimentos preparados y/o bebidas, que opten por colocar enseres para la prestación de sus servicios en la vía pública, entendidos como aquellos objetos necesario para la prestación del servicio de los establecimientos mercantiles, como sombrillas, mesas, sillas o cualquier instalación desmontable que estén colocados en la vía pública, pero que no se hallen sujetos o fijos a ésta; deberán dejar un franja libre de 2.00 metros entre éstos y el arroyo vehicular, jardinera, mobiliario urbano, árboles o cualquier cosa que entorpezca el espacio señalado. Los enseres solo podrán ocupar una superficie igual al 50% del área que ocupen las mesas interiores. No podrán instalarse bocinas, altavoces ni ofrecer música fuera del área techada del establecimiento.</p> <p>-RESTRICCIONES A LA CONSTRUCCIÓN PARA DIVERSAS ZONAS.</p> <p>Los predios que no están comprendidas en las áreas descritas, anteriormente, estarán libres de las restricciones anteriores. Sin embargo, todos los predios deberán observar las restricciones y afectaciones establecidas en el Plano E-1 de "Alineamientos y Derechos de Vía" y en las Láminas de Alineamiento y Número Oficial establecidas para la Delegación Miguel Hidalgo. Cualquier violación a estas restricciones o a cualquier otra relativa a la altura, número de niveles, área libre o violación de usos del suelo, dará lugar a la clausura inmediata y permanente de la obra, así como la orden de demolición por cuenta del propietario, además de otras sanciones que determine la normatividad aplicable, ya sea obra nueva o remodelación.</p> <p>- RESTAURANTES CON Y SIN VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLCIAS, RESTAURANTE-BAR, BARES, DISCOTECAS Y CERVECERÍAS.</p> <p>"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."</p> <p>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.</p> <p>Para los casos de Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" ante la Alcaldía correspondiente,</p>
--	---



2022 Flores
Año de Magón
PRESENCIA DE LA RESTAURACIÓN DE MEXICO

SEDUVI/DGPU/

/2022

DGPU/DGU.22/DEIU/

/2022

	<p>el interesado deberá de solicitar previamente al Sistema de Agua 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 del Derecho a los Servicios Públicos de Agua Potable, Drenaje, Alcantarillado y Tecnología Hídrica de la Ciudad de México vigente.</p> <p>(...)</p> <p>ÁREA DE ACTUACIÓN. No aplica.</p> <p>NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN. (TODAS LAS NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN APLICABLES EN SU CASO) No aplica.</p> <p>CARACTERÍSTICA PATRIMONIAL. No aplica.</p> <p>"(...)"</p>
<p>Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial</p>	<p>Folio 660/2021, expedida con fecha 03 de noviembre de 2021, en la cual se indica lo siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sin restricción. Sin afectación. • No se ubica en Zona Patrimonial y/o Histórica. • Deberá sujetarse a las restricciones establecidas en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, de fecha 6 de junio de 2014. • Previo a la autorización para realizar cualquier tipo de obra en este predio deberá recabar el Visto Bueno de PEMEX (Petróleos Mexicanos). Línea de PEMEX.

CUADRO I. DATOS DEL PROYECTO DE OBRA NUEVA PARA EL PREDIO AV. EJÉRCITO NACIONAL MEXICANO NÚM. 980.

Concepto	Superficie en m ²		% del concepto	
	Proyecto	Norma *	Proyecto	Norma
Superficie del predio	26,852.07		---	
Desplante (COS)	18,489.17	18,796.45	68.86	70.00
Área libre	8,362.90	8,055.62	31.14	30.00
Niveles s.n.b.	5	5	---	---
Niveles b.n.b.	6	---	---	---
Construcción				
Superficie s.n.b. (CUS)	70,260.86	---	---	---
Superficie b.n.b. (CUS)	23,370.66	---	---	---
Superficie total (CUS)	93,631.52	93,982.24	---	---
Superficie b.n.b.	155,771.17 (132,400.51 de estacionamiento + 23,370.66 comercio)	---	---	---
Superficie total de construcción	226,032.03	---	---	---
Número de viviendas	84	626 **	---	---
Área de equipamiento urbano	1,482.98	805.56 - 2,685.20	5.52	3 al 10

[Handwritten signature]



2022 **Ricardo Flores Magón**
Año de la Magón
GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SEDUVI/DGPU/

/2022

DGPU/DGU.22/DEIU/

/2022

Cajones de estacionamiento	2,074	De la memoria descriptiva, suscrita por el PDU, DRO y Promovente, se tiene:																				
		<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Acuerdo por el que se modifica el Numeral 1.2 Estacionamientos de la N.T.C.</th> <th>70% de la demanda máxima de cajones</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Viv: 3 por vivienda. 84 Viv. X 3 = 252 caj.</td> <td>252 cajones</td> <td>176</td> </tr> <tr> <td>Uso comercial: 1 x cada 25m² construcc. Comercial 51,204.38/25=2,048.18 caj.</td> <td>2,048 cajones</td> <td>1,434</td> </tr> <tr> <td>Oficinas administrativas mayores a 100 m² (1 x 30m² construcción) Oficinas 14,139.96 m²/30=471.332 caj.</td> <td>471 cajones</td> <td>330</td> </tr> <tr> <td>Restaurantes mayores a 100 m²: 1 x 30m² construidos. Restaurantes: 2,467.88/30=82.26 caj.</td> <td>82 cajones</td> <td>57</td> </tr> <tr> <td>Cines: 1 x 25 m² construcción. Cines: 4,887.70m²/25=195.50 caj.</td> <td>196 cajones</td> <td>137</td> </tr> <tr> <td>DEMANDA TOTAL DE CAJONES PARA VEHÍCULOS AUTOMOTORES</td> <td>3,049</td> <td>2,134</td> </tr> </tbody> </table>	Acuerdo por el que se modifica el Numeral 1.2 Estacionamientos de la N.T.C.		70% de la demanda máxima de cajones	Viv: 3 por vivienda. 84 Viv. X 3 = 252 caj.	252 cajones	176	Uso comercial: 1 x cada 25m ² construcc. Comercial 51,204.38/25=2,048.18 caj.	2,048 cajones	1,434	Oficinas administrativas mayores a 100 m ² (1 x 30m ² construcción) Oficinas 14,139.96 m ² /30=471.332 caj.	471 cajones	330	Restaurantes mayores a 100 m ² : 1 x 30m ² construidos. Restaurantes: 2,467.88/30=82.26 caj.	82 cajones	57	Cines: 1 x 25 m ² construcción. Cines: 4,887.70m ² /25=195.50 caj.	196 cajones	137	DEMANDA TOTAL DE CAJONES PARA VEHÍCULOS AUTOMOTORES	3,049
Acuerdo por el que se modifica el Numeral 1.2 Estacionamientos de la N.T.C.		70% de la demanda máxima de cajones																				
Viv: 3 por vivienda. 84 Viv. X 3 = 252 caj.	252 cajones	176																				
Uso comercial: 1 x cada 25m ² construcc. Comercial 51,204.38/25=2,048.18 caj.	2,048 cajones	1,434																				
Oficinas administrativas mayores a 100 m ² (1 x 30m ² construcción) Oficinas 14,139.96 m ² /30=471.332 caj.	471 cajones	330																				
Restaurantes mayores a 100 m ² : 1 x 30m ² construidos. Restaurantes: 2,467.88/30=82.26 caj.	82 cajones	57																				
Cines: 1 x 25 m ² construcción. Cines: 4,887.70m ² /25=195.50 caj.	196 cajones	137																				
DEMANDA TOTAL DE CAJONES PARA VEHÍCULOS AUTOMOTORES	3,049	2,134																				
Cajones de estacionamiento para bicicletas	1,400	ZONA "A" cumplir al 100%*																				
		<p>RESIDENTES. De la memoria descriptiva suscrita por el PDU, DRO y Promovente, se tiene: Vivienda: 1 x cada 4 viviendas. 84 viviendas / 4 = 21 cajones Comercio >100m² hasta los 5,000m². 1 cajón x 1,000 m² de construcción. (1)* 5,000.00 m²/1,000 m²= 5 cajones Después de 5,000 m² hasta los 30,000 m² 1 cajón x 2,000 m² de construcción (2)* 25,000.00 m²/2,000=12.5=13 cajones Por el excedente de los 30,000 m² (3)* 28,559.96 m²/3,000 m²= 9.52= 10 cajones</p> <p>SERVICIOS (OFICINAS) >100 m² hasta 5,000 m² 1 cajón x 100 m² de construcción. (1)* 5,000 m²/100 m²=50 cajones. De los 5,000 hasta los 30,000 m² 1 cajón x 250 m² de construcción. (2)* 9,139.96/250=45.70=46 cajones</p>	<p>VISITANTES. VIVIENDA: NO REQUIERE Comercio: 1 cajón x 250 m² de construcción. (1)* 5,000.00 m²/250 m² = 20 cajones. Después de 5,000 m² hasta los 30,000 m². 1 cajón x 500 m² de construcción. (2)* 25,000 m²/500 m²=50 cajones. Por excedente de los 30,000 m² 1 x 1,000m² de construcción. (3)* 28,559.96 m² / 1,000.00 m² = 28.56= 29 cajones.</p> <p>SERVICIOS (OFICINAS) >100 m² hasta 5,000 m² 1 cajón x 1,000 m² de construcción (1)* 5,000 m²/1,000 m²= 5 cajones. De los 5,000 hasta los 30,000 m² 1 cajón x 2,000 m² de construcción. (2)* 9,139.96 m²/2,000 m²=4.57=5 cajones</p>																			
		Total: 145 Cajones	Total 109 Cajones																			
		Total de cajones para bicicletas demandados: 254 CAJONES PARA BICICLETAS.																				

CUADRO II. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

El proyecto denominado "PABELLÓN POLANCO", el cual se desarrollará sobre un predio de 26,852.07 m², consistente en un inmueble de hasta 5 niveles s.n.b., destinados a usos mixtos: habitacional, comercio y servicios (oficinas, restaurante y cines), así como 6 sótanos, de los cuales, 1 sótano completo y parte del sótano 2 serán destinados al uso comercial, la parte complementaria del sótano 2 al 5 es para estacionamiento vehicular y contará con una fosa para el área de cisternas; se tiene un desplante de 18,489.17 m² y área libre de 8,362.90 m², que representan el 68.86% y 31.14% de la superficie del predio, respectivamente. La superficie de construcción total es de 226,032.03m² (93,631.52 m² cuantifican para el CUS (70,260.86m² s.n.b. + 23,370.66 m² b.n.b.) + 132,400.51 m² de estacionamiento b.n.b). Se desarrollarán hasta 84 viviendas en total con prototipos que el mínimo tendrá una superficie de 157.84 m² y el máximo de 203.54 m², un área de equipamiento para amenidades con una superficie de 1,482.98 m² equivalente al 5.52% de la superficie del predio. Proporciona un total de 2,074 cajones para vehículos motorizados y 1,400 cajones para bicicletas. La distribución de cada uso, conforme con lo asentado en la memoria descriptiva, será de la forma siguiente:

Comercial. 2 niveles s.n.b. y 2 niveles b.n.b. Se tendrán un desplante de 18,489.17 m², en los cuales se ubican también los ingresos para uso habitacional y oficinas, con una superficie total de construcción de 58,559.96 m².



SEDUVI/DGPU/ [REDACTED] /2022

DGPU/DGU.22/DEIU/ [REDACTED] /2022

Habitacional. 3 edificios de 3 niveles cada uno, los cuales estarán desplantados sobre el centro comercial. En el edificio 1 se tendrán 30 departamentos y en los edificios 2 y 3 serán 27 departamentos cada uno; por lo cual, se tendrá un total de **84 departamentos**. La construcción de uso habitacional se desplanta en 6,579.24 m² y tendrá una superficie total de construcción de **20,931.60 m²**.

Oficinas. Se edificarán 2 construcciones de 3 niveles cada una, desplantados sobre el centro comercial en una superficie de 4,482.93 m² y con un volumen de construcción de **14,139.96 m³**.

Estacionamiento. 5 sótanos que abarcarán la totalidad del terreno. La superficie de construcción será de **132,400.51 m²**.

* Conforme a lo establecido en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 19949-151HEJO21, de fecha 29 de noviembre de 2021, expedido por el Registro de los Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

** Para determinar el número máximo de viviendas permitidas se deberá aplicar la Norma de Ordenación Particular para Altura de Edificaciones. El potencial constructivo resultante, deberá dividirse entre la superficie mínima de vivienda indicada en la zonificación, debido a que el número de viviendas que se pueden construir, dependerá de la superficie del predio, del número de niveles y del porcentaje de área libre. (2)

ANTECEDENTES

El [REDACTED] de "INMUEBLES SROM, S.A. DE C.V.", conjuntamente con la Arq. Lucía Marcela García Bustamante, Perito en Desarrollo Urbano con registro número PDU-0410, y el Ing. Alejandro Alfaro Bugarini, Director Responsable de Obra con registro número DRO-1180, ingresaron a través 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 recibida, analizada y valorada con apego al principio de buena fe previsto en el artículo 32 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.

- I. Escritura Publica número 24,701, Libro 715, de fecha 23 de septiembre de 2021, emitido por el Licenciado **EDUARDO FRANCISCO GARCÍA VILLEGAS SÁNCHEZ CORDERO**, Titular de la Notaría Pública número 248 de esta Ciudad, en la que hace constar:
- II. **LA FUSIÓN DE PREDIOS** que resulta de la protocolización de la licencia de fusión de predios, que otorga "INMUEBLES SROM, S.A. DE C.V.", ... representada en este acto como ha quedado dicho...

-----ANTECEDENTES-----

I.- TÍTULOS DE PROPIEDAD.

PREDIO IDENTIFICADO CON EL NÚMERO NOVECIENTOS OCHENTA DE LA AVENIDA EJÉRCITO NACIONAL MEXICANO, COLONIA POLANCO, I SECCIÓN, CÓDIGO POSTAL ONCE MIL QUINIENTOS DIEZ, DEMARCACIÓN TERRITORIAL MIGUEL HIDALGO, EN ESTA CIUDAD.

(...)

C).- **FUSIÓN DE PREDIOS.**- Por instrumento número treinta mil setecientos veintitrés, de fecha trece de agosto de dos mil dieciocho, pasado ante la fe del licenciado Héctor Trejo Arias, titular de la notaría número doscientos treinta y cuatro de esta Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esa Capital en el folio real electrónico número un millón cuatrocientos treinta y nueve mil doscientos seis, se hizo constar **LA FUSIÓN ADMINISTRATIVA** de los inmuebles relacionados en los incisos A) y B) anteriores, a solicitud de "INMUEBLES SROM", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE (antes "SEARS ROEBUCK DE MÉXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE), para quedar como un solo predio identificado con el número novecientos ochenta de la avenida Ejército Nacional Mexicano, colonia Polanco, I Sección, código postal once mil quinientos diez, Demarcación Territorial Miguel Hidalgo, en esta Ciudad, con superficie de **VEINTISÉIS MIL CUATROCIENTOS SIETE METROS TREINTA Y CINCO DECÍMETROS CUADRADOS ..."**



SEDUVI/DGPU/ [REDACTED] /2022

DGPU/DGU.22/DEIU/ [REDACTED] /2022

- II. Escritura Publica número 103,752, Libro 2,559 de fecha 17 de mayo de 2018, emitida por el Licenciado **JAVIER CEBALLOS LUJAMBIO**, Titular de la Notaría Pública número 110 de la Ciudad de México, en la que hace constar: **EL PODER**, que otorga **"INMUEBLES SROM"**, **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, representada por el ingeniero **Alfonso Salem Slim**, en favor del Licenciado **MARCO ANTONIO ARRIOLA PÉREZ**; al tenor de la siguiente:

CLÁUSULA

ÚNICA. - **"INMUEBLES SROM"**, **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE** otorga en favor del licenciado **Marco Antonio Arriola Pérez**, poder para que lo ejercite al tenor de las siguientes facultades:

- A.- Poder General para **PLEITOS Y COBRANZAS...**
- B.- Poder General para **ACTOS DE ADMINISTRACIÓN (...)**

- III. Escritura Publica número 37,432, Libro 1,335, de fecha 03 de noviembre del año 2010, emitida por el 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 ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, celebrada el día dieciocho de octubre de dos mil diez que, entre otros, tomó los acuerdos de cambiar la denominación de la sociedad, escindirse sin extinguirse, así como disminuir su capital social en la parte fija como consecuencia de la escisión, reformando al efecto sus estatutos sociales, y que a solicitud del licenciado OMAR LUGO ANDERE, en su carácter de delegado especial de la citada reunión, tiene lugar de conformidad con los siguientes antecedentes y cláusulas.
(...)

RESOLUCIONES

Se aprueba modificar la denominación social de la sociedad, con efectos a la fecha en que surta plenos efectos la escisión de la misma, en términos de las resoluciones que se adopten conforme al segundo punto del Orden del Día, de modo que a partir de dicha fecha la denominación de la Sociedad sea, preferentemente **"Inmuebles SROM"**, Sociedad Anónima de Capital Variable, o cualquier otra denominación que autorice la Secretaría de Relaciones Exteriores.
(...)"

- IV. Licencia de fusión No. **AMDH/DGGAJ/DERA/SL/AR/FUS001/2021** expedida el 22 de marzo del año 2021, en la cual se indica, lo siguiente:

"...SE EXPIDE LICENCIA DE FUSIÓN DE 2 FRACCIONES PARA LOS PREDIOS UBICADOS EN AV. EJÉRCITO NACIONAL NÚMEROS 966, 980, COLONIA POLANCO I SECCIÓN, EN LA ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO, DE LA CIUDAD DE MÉXICO, PARA QUEDAR FUSIONADOS CON SUPERFICIES DE 444.72 M², 26,407.35 M², CONFORME A LA DOCUMENTACIÓN Y CROQUIS ANEXO, DEBERÁ SUJETARSE Y DAR CUMPLIMIENTO A LAS RESTRICCIONES, USO DE SUELO Y NORMATIVIDAD APLICABLE, ASÍ COMO PREVER LAS CONSIDERACIONES AL PATRIMONIO CULTURAL URBANO DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, PROGRAMA PARCIAL POLANCO VIGENTE, DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 162 FRACCIÓN VI DEL REGLAMENTO DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO APLICABLE A ESTA CIUDAD DE MÉXICO Y LAS DEMÁS NORMATIVIDAD APLICABLE...)"

- V. Oficio de la Dirección de Instrumentos para el Desarrollo Urbano adscrita a la Coordinación General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, **SEDUVI/CGDU/DIDU/2193/2019** de fecha 13 de diciembre de 2019, referente a la opinión técnica para la aplicación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco de la Alcaldía Miguel Hidalgo, en lo relativo a los niveles de construcción permitidos, altura de la edificación y la altura de los entresijos, para los predios ubicados en la Av.



SEDUVI/DGPU/ [REDACTED] /2022

DGPU/DGU.22/DEIU/ [REDACTED] /2022

Ejército Nacional Mexicano Nos. 966 y 980, Colonia Polanco I Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo; para lo cual, señala lo siguiente:

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 parámetro 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 entrepiso 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.

(...)

... 2 niveles en los sótanos serán destinados para comercio; es de informar que estas superficies se consideran como áreas habitables bajo nivel de banqueteta, 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 banqueteta.

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 banqueteta, establecidos en la zonificación.

(...)"

- VI. Estudio de mecánica de suelos elaborado por la empresa "Ingeniería Experimental, S.A. DE C.V." para el Centro Comercial denominado "PABELLÓN POLANCO".
- VII. Identificación del [REDACTED] mediante Cédula Profesional 3261173, emitida por la Secretaría de Educación Pública, Dirección General de Profesiones.
- VIII. **Carnet del Perito en Desarrollo Urbano**, a favor de la Arq. Marcela García Bustamante, **PDU-0410**, vigencia del 19 de noviembre de 2021 al 19 de noviembre de 2024.
- IX. **Carnet del Director Responsable de Obra**, Ing. Arq. Rafael Alejandro Alfaro Bugarini, **DRO-1180**, vigencia del 10 de junio de 2019 al 10 de junio de 2022.
- X. Registro del Tercer Acreditado Ing. Jorge Roldán Urdapilleta, con registro número **SGIRPC-ROUJ-630728-37/19** de fecha 26 de julio de 2019, con vigencia de dos años contados a partir de la fecha de expedición, de conformidad con lo asentado en el oficio número **SGIRPC/SPC/DGVCD/1530/2019**, emitido por la Dirección General de Vinculación, Capacitación y Difusión de la Secretaría de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil del Gobierno de la Ciudad de México.



SEDUVI/DGPU/ [REDACTED] /2022

DGPU/DGU.22/DEIU/ [REDACTED] /2022

- XI. Pago de derechos conforme al artículo 235, Inciso b) del Código Fiscal de la Ciudad de México, línea de captura **7724260028572A39ECKF** de fecha 03 de septiembre de 2021, por un importe de \$6,463.00 pesos.
- XII. Complemento de pago de derechos conforme al artículo 235, Inciso b) del Código Fiscal de la Ciudad de México, línea de captura **7724260066085QAAQHD3** de fecha 27 de enero de 2022, por un importe de \$323.00 pesos.

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 a la Jefa de Gobierno de la Ciudad de México en el ejercicio de sus atribuciones, las cuales comprenden el estudio, planeación y despacho de los negocios del orden administrativo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 16, fracción VI, de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; asimismo, tiene facultad para conocer y resolver los estudios de impacto urbano, acorde a lo previsto en el artículo 31, fracción XXI y XXVIII, de la Ley antes invocada.
- SEGUNDA.** La Dirección General de Política Urbanística de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México es competente para resolver 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 VI, inciso B y 154, fracciones XXIII y XXXI, del Reglamento Interior del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México.
- 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 [REDACTED] Apoderado General de "INMUEBLES SROM, S.A. DE C.V.", conjuntamente con la Arq. Lucía Marcela García Bustamante, Perito en Desarrollo Urbano con registro número PDU-0410 y el Ing. Alejandro Alfaro Bugarini, Director Responsable de Obra con registro número DRO-1180, los cuales cumplen con la normatividad del 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 No. 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 (hoy Alcaldía) "MIGUEL HIDALGO", y para la integración al entorno urbano en el que se desarrolla, de conformidad con lo establecido en los artículos 93, fracciones I,II,III,IV,V,VI y 94, fracción I, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, por lo que **es procedente la construcción** de un Conjunto de Usos Mixtos: Habitacional, Comercio y Servicios (oficinas, restaurante y cines), denominado "PABELLÓN POLANCO", ubicado en el predio Avenida Ejército Nacional Mexicano número 980, Colonia Polanco, I Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo.
- CUARTA.** El artículo 3, fracción XIX, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente, define como Medida de Integración Urbana como "las condiciones que deben cumplir las personas físicas o 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".
Por lo anterior, esta Dirección General de Política Urbanística, revisó y analizó las medidas de integración urbana propuestas por el solicitante en conjunto con la Arq. Lucía Marcela García



SEDUVI/DGPU/ [REDACTED] /2022

DGPU/DGU.22/DEIU/ [REDACTED] /2022

Bustamante, Perito en Desarrollo Urbano con registro número PDU-0410, mismas que se retoman y adicionan a las medidas establecidas por esta Secretaría y las Instancias competentes, toda vez que es preponderante que toda nueva construcción que emane de un Dictamen de Estudio de Impacto Urbano, compense y mitigue su inserción al entorno urbano inmediato en donde se desplante dado que se deberá maximizar la infraestructura, equipamientos y servicios existente en aras de crear una Ciudad justa, dinámica, incluyente y sustentable.

Por ende, el [REDACTED] Apoderado General de "INMUEBLES SROM, S.A. DE C.V.", conjuntamente con la Arq. Lucía Marcela García Bustamante, Perito en Desarrollo Urbano con registro número PDU-0410, deberán cumplir con la totalidad de las medidas de integración urbana y condiciones inscritas, fundadas y motivadas en los numerales subsecuentes de este Dictamen de Estudio de Impacto Urbano y que de incumplir con estas, se procederá a realizar lo conducente conforme a lo inscrito en los artículos 97, 177, 178, 179 y 180, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente, que a la letra señala:

"Artículo 97... en caso de incumplimiento, la Secretaría por conducto de la Dirección General de Administración Urbana notificará del incumplimiento al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal y al Órgano Político Administrativo correspondiente, para que de ser procedente, inicien el procedimiento de verificación en el ámbito de su respectiva competencia.

Artículo 177. Si la ejecución de una obra requiere de dictamen de impacto urbano o impacto urbano ambiental, el Órgano Político Administrativo no otorgará la autorización de uso y ocupación del proyecto hasta que la Secretaría emita el documento por el que se determine que las medidas de integración urbana impuestas en el dictamen de impacto urbano han sido cumplidas. [...]

Artículo 178. Si se constata que los estudios a que se refiere el artículo 88 de este Reglamento contienen documentos apócrifos, alterados, información técnica no veraz o el análisis inexacto, el Perito en Desarrollo Urbano puede hacerse acreedor a cualquiera de las siguientes sanciones:

- I. Cancelación del trámite de evaluación ingresado;*
- II. Suspensión temporal del registro;*
- III. Cancelación definitiva del registro;*
- IV. Multa por el equivalente de cien hasta mil veces la Unidad de Medida y Actualización vigente.*

Artículo 179. La Secretaría aplicará las sanciones correspondientes a los Peritos en Desarrollo Urbano, en los siguientes casos:

- a) Cuando omitan dar cumplimiento a las obligaciones señaladas en el artículo 110, fracciones I y III del presente Reglamento, así como en los casos en que se haya resuelto la solicitud de dictamen de estudio de impacto urbano con desechamiento previsto en el artículo 88 del presente ordenamiento o como no presentado. En estos casos la sanción será de una amonestación por escrito;*
- b) En caso de incumplimiento a las obligaciones establecidas en el artículo 110, fracciones IV, V y VI, del presente Reglamento, así como cuando acumule dos amonestaciones, se hará acreedor a una suspensión de un año; y*
- c) Cuando presente documentación que no sea reconocida como válida o como expedida por la autoridad supuestamente emisora, así como cuando presente información técnica no veraz o que el análisis del impacto resulte inexacto, procederá la cancelación definitiva del registro del Auxiliar de la*



SEDUVI/DGPU/

/2022

DGPU/DGU.22/DEIU/

/2022

Administración Pública de la Ciudad de México, independientemente de la reparación del daño, así como de la responsabilidad derivada de procedimientos de índole civil o penal. En los casos de cancelación del registro, la Secretaría no otorgará nuevamente al infractor el registro como Perito en Desarrollo Urbano o de cualquier otra calidad de Auxiliar de la Administración Pública de la Ciudad de México. Los infractores deben entregar su carnet de registro a la Secretaría dentro de los 5 días hábiles posteriores a la fecha de notificación de la sanción impuesta, en caso de no realizarlo, cuando se presente el carnet para su refrendo o resello o para el descargo de alguna responsiva, la autoridad que tenga conocimiento de ese trámite podrá retenerlo para enviarlo a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría. En caso de suspensión, el carnet será devuelto al interesado una vez que haya concluido el plazo de la sanción impuesta.

[...]

Artículo 180. *En caso que el infractor realice las medidas de integración urbana impuestas y sean subsanadas las irregularidades en que hubiere incurrido previo a la imposición de la sanción y lo hiciera del conocimiento de la autoridad dentro de un plazo no mayor a 30 días naturales de iniciada la obra, la Secretaría o el Órgano Político Administrativo correspondiente, deben considerarlo como atenuante de la infracción cometida." (sic)*

Con fundamento en los artículos 154, fracciones, XXIII y XXIV del Reglamento Interior del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México y en el 91 y 93, fracción IV del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente, las dependencias emitieron las siguientes opiniones al Estudio de Impacto Urbano en comento:

A. EN MATERIA DE ALCALDÍA.

Mediante oficio **AMH/DEPYDU/170/2022** de fecha 06 de abril de 2022, la Dirección Ejecutiva de Planeación y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Miguel Hidalgo, emitió **Opinión Positiva Condicionada**, a que las medidas de integración urbana del proyecto denominado "PABELLÓN POLANCO", incluyan lo siguiente:

"...CONDICIONADA a que, además de los pagos por aprovechamientos por concepto de medio ambiente, impacto vial e infraestructura hidráulica que determina el Código Fiscal de la Ciudad de México, el particular lleve a cabo las siguientes acciones, con la finalidad de lograr una mejora integral del entorno que disminuya los impactos generados por el proyecto:

A.) En Materia de Alcaldía.

La franja peatonal de las banquetas que rodean el proyecto deberá mantenerse con un ancho mínimo 2.50 m libre de cualquier elemento del mobiliario urbano (jardíneras, paradas de transporte público, papeleras, etc.). Asimismo, el proyecto deberá considerar espacios definidos para la ubicación de repartidores, áreas de ascenso y descenso de transporte público y sitios de taxis, que no comprometan el libre tránsito de peatones; respecto al diseño de la edificación, las fachadas no deberán tener muros ciegos mayores a 20 metros lineales para evitar percepción de inseguridad.

1. *Ejecutar un programa de sustitución y reforzamiento de la infraestructura de alumbrado público existente, en la que se solicita la instalación de 80 luminarias LED de 50 watts para generar "Senderos Seguros" con instalación de postes de 6 metros de altura y luminarias adecuadas para el peatón en la banqueta, en ambos paramentos de las siguientes vialidades:*

- *F.F.C.C. de Cuernavaca tramo comprendido entre Blvd. Miguel de Cervantes Saavedra y la calle Horacio.*
- *Homero, tramo comprendido entre F.F.C.C. de Cuernavaca y Juan Vázquez de Mella.*
- *Juan Vázquez de Mella, tramo comprendido entre Homero y Av. Ejército Nacional Mexicano.*



SEDUVI/DGPU/ [REDACTED] /2022

DGPU/DGU.22/DEIU/ [REDACTED] /2022

2. Realizar los Proyectos Ejecutivos y la Ejecución de Obra para la construcción de "Cruces Seguros" en las intersecciones de:
- Av. Ejército Nacional Mexicano – F.F.C.C. de Cuernavaca.
 - Av. Ejército Nacional Mexicano – Juan Vázquez de Mella – Presa Angostura.
 - Av. Ejército Nacional Mexicano – Moliere.
 - Presa las Pilas – Presa Don Martín.
 - Av. Río San Joaquín – Calz. Legaria.

El diseño e implementación de los cruces seguros deberá ser autorizado por esta Dirección Ejecutiva y realizarse conforme a las especificaciones que determina la normatividad en la materia. Por lo que, deberán buscar el mejoramiento del espacio público mediante la implementación de adecuaciones geométricas con todos sus componentes, la colocación de señalamiento vial horizontal y vertical informativo, restrictivo y preventivo.

3. Realizar el Proyecto Ejecutivo del "Parque Lomas de Sotelo", con una superficie aproximada de 20,905 m² y 725 metros lineales, ubicado en el Camellón de Av. Lomas de Sotelo entre Av. Ingenieros Militares y Río San Joaquín, en la colonia Lomas de Sotelo, en esta Alcaldía Miguel Hidalgo. En el que se consideren los elementos mínimos generales y para parques indicados en la Norma Oficial Mexicana NOM-001-SEDATU-2021. Espacios Públicos en los Asentamientos Humanos, con un enfoque de seguridad, accesibilidad universal y planeación participativa con vecinos. Los términos de Referencia serán proporcionados por la Dirección Ejecutiva de Planeación y Desarrollo Urbano en Miguel Hidalgo. El desarrollo del proyecto ejecutivo y todas sus etapas deberán ser realizados en un periodo no mayor a 6 meses, después de haber sido aprobado el Dictamen de Impacto Urbano correspondiente.
4. Realizar los Proyectos Ejecutivos y la Ejecución de Obra de los cruces peatonales y vehiculares que se encuentran a lo largo del camellón de la Av. Lomas de Sotelo complementados con la instalación de señalamiento horizontal y vertical.
5. En referencia a los residuos sólidos urbanos, realizar el pago de derechos correspondientes a lo indicado en el Código Fiscal de la Ciudad de México en la Sección XV, Artículo 243 Fracción 1, y en reunión de trabajo con la Dirección Ejecutiva de Servicios Urbanos de esta Alcaldía, organizar la recolección de los mismos proporcionando los recursos materiales que sean necesarios para su puesta en operación.
6. En lo referente a la Donación Reglamentaria, se solicita que el Comité de Patrimonio Inmobiliario de la Oficialía Mayor de la Ciudad de México en conjunto con esa Secretaría autoricen la Donación Reglamentaria Sustitutiva con pago de infraestructura y/o equipamiento urbano en esta Alcaldía. Para que, la totalidad de los recursos derivados de la donación reglamentaria se ejecuten y apliquen de manera integral a la ejecución de obra del "Parque Lomas de Sotelo"

B. EN MATERIA DE VIALIDAD.

Mediante oficio **SM-SPPR-DGPP-0878-2022** de fecha 06 de mayo de 2022, la Dirección General de Planeación y Políticas adscrita a la Secretaría de Movilidad emitió **Opinión Técnica Favorable Condicionada**, a lo siguiente:

"(...)"

1. Realizar el pago correspondiente por aprovechamiento para prevenir, mitigar o compensar los efectos del impacto vial, de conformidad con lo establecido en el **artículo 301, inciso b) y 301 BIS**, según corresponda, del Código Fiscal del Distrito Federal vigente y **94** de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente, mismo que deberá realizar el promotor del Desarrollo a través de la Tesorería

[Handwritten signature in green ink]

[Handwritten signature in red ink]

[Handwritten signature in blue ink]



SEDUVI/DGPU/

/2022

DGPU/DGU.22/DEIU/

/2022

del Distrito Federal, previo a la Manifestación de Construcción correspondiente, para que la "Comisión para el Mejoramiento de Infraestructura y Equipamiento del Distrito Federal", coordine que los ingresos por dicho pago, se destinen para que la autoridad competente realice las acciones establecidas con la presente **OPINIÓN**, para prevenir, mitigar o compensar los efectos del impacto vial.

2. El Proyecto Ejecutivo deberá dar cabal cumplimiento con todas y cada una de las condicionantes establecidas en la Constancia de Alineamiento y Número Oficial No 980/2021, de fecha 03 de noviembre de 2021, para el predio ubicado en Av. Ejército Nacional Mexicano No. 980, Colonia Polanco I Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México.
3. El Proyecto deberá dar cabal cumplimiento con todas y cada una de las condicionantes establecidas en los Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con No. 19949-151HEJO21, de fecha 29 de noviembre de 2021, emitido por la Dirección del Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, para el predio ubicado en Av. Ejército Nacional Mexicano No. 980, Colonia Polanco I Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México.
4. El Proyecto Ejecutivo deberá cumplir con lo establecido en el **Capítulo 2, Numeral 2.2. Accesibilidad en las Edificaciones y Numeral 2.3 Accesibilidad a espacios de uso común**, de las Normas Técnicas Complementarias para el Proyecto Arquitectónico.
5. El Proyecto Ejecutivo del Estacionamiento deberá cumplir con lo establecido en las Condiciones Complementarias a la tabla 1.1, contenidas en el Numeral 1.2, Estacionamientos, 1.2.1. Cajones de Estacionamiento, de las Normas Técnicas Complementarias para el Proyecto Arquitectónico; para este caso el Acuerdo por el que se modifica el Numeral 1.2, Estacionamientos de la Norma Técnica Complementaria para el Proyecto Arquitectónico, publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 11 de julio de 2017, que menciona: "...I. Las edificaciones que se realicen en la Ciudad de México podrán construirse sin la obligación de contar con los cajones de estacionamiento para vehículos motorizados..."
6. Los accesos y salidas al estacionamiento deberán ser seguros y expeditos, tomando en cuenta la protección al peatón y considerando radios de giro adecuados para no afectar las vialidades de acceso al mismo, así como a los vehículos en proyectos de acceso y/o salida debiendo cumplir con los **Artículos 5, 6 y 7** de la Ley de Movilidad.
7. 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.
8. 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.
9. **El Promotor deberá desarrollar a su costa y cargo las Medidas de Integración Urbana** establecido en el Estudio en referencia, propuesto en el apartado de movilidad por el Mtro. Urb. Israel Cacho Silva, Perito en Desarrollo Urbano con N° de Registro PDU-0410, y deberá presentar **carta compromiso antes de solicitar los Lineamientos Generales** para cumplir con todas y cada una de las condicionantes establecidas.

Entendiéndose estas, como las condiciones que deben cumplir las personas físicas o morales que construyan, amplíen, reparen o modifiquen una obra con el fin de integrar al entorno urbano a la vialidad, a la estructura socioeconómica, a la infraestructura y a la imagen urbana, deberán ser ejecutadas paralelamente al desarrollo de la obra para que previamente al aviso de Terminación de Obra se

13 de 27



SEDUVI/DGPU/ [REDACTED] /2022

DGPU/DGU.22/DEIU/ [REDACTED] /2022

concluyan, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 3º fracción XIX y 93 párrafo segundo de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 15 de julio de 2010 y conforme a el Manual de Normas Técnicas de Accesibilidad publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 15 de marzo de 2016, con la finalidad de mejorar la operación en el entorno inmediato al proyecto pretendido, para garantizar las mejores condiciones de accesibilidad y operación de las vialidades primarias y secundarias existentes.

Por lo anterior, se requiere que se presente ante esta Dependencia, en un plazo no mayor a 30 días hábiles, posterior a la emisión de esta opinión, carta compromiso de la realización de las Medidas de Integración Urbana, para que les sean entregados los Lineamientos generales (Términos de Referencia) para realizar las MEDIDAS DE INTEGRACIÓN URBANA; tomando en cuenta que tendrán una vigencia de un año posterior a la emisión del Dictamen de Estudio de Impacto Urbano correspondiente, como a continuación se mencionan.

UNO. Actualización al Estudio de Movilidad, así como a su modelación, considerando un análisis en red y los escenarios establecidos en la Guía Técnica para la presentación de Estudio de Impacto Urbano en su apartado de Vialidad.

DOS. - Proyecto **EJECUTIVO Y OBRA** de Señalamiento horizontal, vertical y accesibilidad universal, reconfiguración y rehabilitación en banquetas, identificación de la problemática vial, diagnóstico y propuestas de la solución para la Recuperación y Mejoramiento Integral de la Movilidad y Accesibilidad de Las siguientes intersecciones:

- Lago Hielmar – Ferrocarril de Cuernavaca
- Lago Banguelo – Ejército Nacional Mexicano
- Periférico Blvd. Manuel Ávila Camacho – Ejército Nacional Mexicano

TRES. - Ejecución de proyecto de semiconfinamiento de carriles de transporte público en Blvd. Miguel de Cervantes Saavedra – Lago Alberto a partir de Bahía de San Hipólito a Presa Solís.

CUATRO. - Adecuación geométrica en camellón de Juan Vázquez de Mella para reconfigurar retorno en sentido sur, de acuerdo con el nuevo funcionamiento de la salida del estacionamiento del predio.

CINCO. - Presentar para aprobación previo al inicio de obra, el proyecto definitivo de los accesos y salidas, el cual deberá contemplar señalamiento horizontal, vertical, rampas de accesibilidad y elementos de protección al peatón.

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

- Implementación y adecuación de las intervenciones necesarias para el mejoramiento del Polígono formado por la Colonia Polanco I Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo.

Las acciones establecidas en el inciso "SEIS" se realizarán de los aprovechamientos correspondientes al pago del mencionado artículo 301 y 301 BIS, a través de la Autoridad competente para la implementación de medidas de seguridad y mitigación o compensación a las alteraciones o afectaciones al impacto vial generado por el aumento de las construcciones.

C. EN MATERIA DE AGUA Y DRENAJE.

Mediante oficio GCDMX-SEDEMA-SACMEX-CG-DGSU-DVCA-11819/DGSU/2022, de fecha 03 de mayo de 2022, la Dirección de Verificación de Conexiones en Alcaldías del Sistema de Aguas de la Ciudad de México emitió opinión en el sentido que es factible proporcionar los servicios solicitados siempre que

14 de 27



SEDUVI/DGPU/

/2022

DGPU/DGU.22/DEIU/

/2022

se dé cumplimiento a las Medidas de Integración Urbana y obligaciones al interior del desarrollo (Medidas de Mitigación), siendo las siguientes:

"...Sobre el particular se informa que se realizó una inspección a la infraestructura hidráulica y sanitaria, por parte del personal de la Dirección de Agua y Potabilización, la Dirección de Detección de Fallas y Rehabilitación de Drenaje y de la Dirección de Operación de Drenaje, Tratamiento y Reúso, de este Sistema de Aguas de la Ciudad de México de (SACMEX), determinando que es **factible** proporcionar los servicios, quedando condicionado al titular del inmueble a realizar las Medidas de Integración Urbana y obligaciones al interior del inmueble (Medidas de Mitigación), siendo estas las siguientes:

Agua Potable

"... con fundamento en el Artículo 62 de la Ley de Derecho al Acceso, Disposición y Saneamiento del Agua de la Ciudad de México, dictamina que, **si procede** proporcionar el servicio de agua potable y de conformidad con el Artículo 302 del Código Fiscal de la Ciudad de México, el área determina la compra de equipo y los siguientes materiales:

BOMBA CON MOTOR ELÉCTRICO SUMERGIBLE PROFUNDO CON VÁLVULA CHECK INTEGRADA DE FABRICACIÓN ESTÁNDAR, CON IMPULSORES DE BRONCE SAE 65, TAZONES DE FIERRO FUNDIDO ASTM-A 48 CLASE 30 O DE MEJOR CALIDAD EN LOS MATERIALES, CON COPLER DE DESCARGA DE CUERDA CÓNICA INTERIOR DE DIÁMETROS COMERCIALES DE 4", 6", 8", 10", 12" DE ACUERDO AL CAUDAL A MANEJAR, PARA OPERAR ELÉCTRICAMENTE 440 VOLTS, 60 HZ, 3500 RPM, CON 30 METROS DE CABLE ELÉCTRICO SUMERGIBLE, PARA MANEJAR AGUA LIMPIA FRÍA Y QUÍMICAMENTE NO AGRESIVA. DE LAS SIGUIENTES CARACTERÍSTICAS: GASTO DE 30 LPS, 140 MTS CDT, 77% DE EFICIENCIA, 85 HP, MODELO BA 08-040/6R - SUM 08-85. (UNA PIEZA). OTRA IDEM GASTO DE 30 LPS, 170 MTS CDT, 77% DE EFICIENCIA, 100 HP, MODELO BA 08-040/7 - SUM 08 -100. (UNA PIEZA). OTRA IDEM GASTO DE 50 LPS, 140 MTS CDT, 78% DE EFICIENCIA, 125 HP. MODELO BA 10-070/4 - SUM 08 - 125. (UNA PIEZA). OTRA IDEM GASTO DE 40 LPS, 120 MTS CDT, 78% DE EFICIENCIA, 100 HP, MODELO BA 10-050/4R - SUM 08 - 100. (UNA PIEZA). OTRA IDEM GASTO DE 40 LPS, 130 MTS CDT, 77% DE EFICIENCIA, 100 HP, MODELO BA 10-050/4R - SUM 08 - 100. (UNA PIEZA). OTRA IDEM GASTO DE 50 LPS, 150 MTS CDT, 77% DE EFICIENCIA, 150 HP, MODELO BA 10-070/5R - SUM 10 - 150. (UNA PIEZA). OTRA IDEM GASTO DE 20 LPS. 120 MTS CDT, 220 VOLTS. (UNA PIEZA). CUERPO DE IMPULSORES DE 40 LPS DE GASTO, 120 MTS. DE CDT, PARA 440 VOLTS, INCLUYE FLECHAS, PORTACHUMACERAS, CABEZAL DE DESCARGO Y MOTOR ELÉCTRICO VERTICAL. (UN EQUIPO COMPLETO).

A la entrega de estos en Almacén M, le corresponde una toma de 51 mm (2") de diámetro. Así mismo deberá adaptarse a las condiciones actuales de servicio." (sic).

En el Padrón de Usuarios de este Sistema de Aguas de la Ciudad de México (SACMEX), el predio cuenta con tres tomas de agua potable, dos tomas de 51 mm (2") de diámetro y una de 25 mm (1") de diámetro, con medidores marca Badger Meter y números de cuenta 15-44-797-776-01-000-3, 15-44-797-776-03-000-1, 15-44-797-776-04-000-0, respectivamente, por lo que el desarrollador deberá realizar los trámites necesarios, ante este Órgano Desconcentrado, para solicitar la cancelación de dos tomas y conservar la toma que le corresponde, la cual es de 51 mm (1 ½ ") de diámetro.

Drenaje

"... es necesario se realicen obras de reforzamiento hidráulico consistentes en:

- Construcción de 950 m de colector de 1.07 m de diámetro con trayectoria en calle Presa Falcón, continuando por lateral de Av. Río Sn Joaquín, iniciando el trazo en calle Presa las Vírgenes y descargando en colector de 1.83 m de diámetro existente en la confluencia con Privada Miguel de Cervantes Saavedra.



SEDUVI/DGPU/ [REDACTED] /2022

DGPU/DGU.22/DEIU/ [REDACTED] /2022

- Sustitución de 140 m de atarjea de 0.30 m y 0.38 m de diámetro por colector de 0.61 m de diámetro con trayectoria en Av. Homero, desde calle Juan Vázquez de Mella hasta descargar al colector de 1.07 m de diámetro, existente en la confluencia con Av. Ferrocarril de Cuernavaca.
- Sustitución de 240 m de atarjea de 0.30 m y 0.38 m de diámetro por otra de 0.45 m de diámetro con trayectoria en Av. Ferrocarril de Cuernavaca iniciando en Av. Ejército Nacional y descargando en atarjea existente en la confluencia con Av. Homero.

Se deben considerar rejillas de piso a cada 30 m, la red sanitaria más cercana se localiza a una distancia de 8 m en 0.30 m de diámetro y a una profundidad de 3.5 m, la descarga autorizada es de 0.38 m de diámetro. (sic).

Agua Residual Tratada

"... actualmente se construye una línea de distribución de agua residual tratada de 4" de diámetro sobre Av. Ferrocarril de Cuernavaca, localizada a una distancia aproximada de 25 metros, la cual entrará en operación en los próximos días, por lo que será factible proporcionar el servicio por red, mediante la instalación de una toma domiciliaria, para lo cual se requerirá realizar los trámites correspondientes para la contratación del servicio, así mismo como medida de mitigación se propone solicitar al desarrollador el suministro de equipo para reparación de fugas en la red de distribución, con las características siguientes:

- 3 unidades de potencia hidráulica con motor de combustión interna a gasolina de 18 H. P. de potencia, con accesorios: bomba sumergible con capacidad de 840 lts/min, diámetro de descarga de 2" y rompedora hidráulica ligera para una presión de trabajo de 110-125 bar.". (sic).

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

- I. Con fundamento en lo dispuesto en el Artículo 86-Bis de la Ley del Derecho al Acceso, Disposición y Saneamiento del Agua de la Ciudad de México, construirá una cisterna de almacenamiento para el agua residual, el cual será llenada por medio de una toma domiciliaria, esta agua deberá ser utilizada en la limpieza del inmueble, lavado de autos, riego de áreas verdes y alimentación a los muebles sanitarios, construcción de un cárcamo de bombeo con su registro rompedor de presión, y la construcción de trampas de grasas en un registro antes de la descarga de las aguas residuales.
- II. Con fundamento en lo dispuesto en el Artículo 86-Bis I de la Ley del Derecho al Acceso, Disposición y Saneamiento del Agua de la Ciudad de México, implementará un sistema alternativo de captación, almacenamiento y aprovechamiento del agua pluvial, en usos que no requieran la calidad potable, así como el tanque tormenta con la capacidad suficiente para una lluvia extraordinaria.
- III. Contar con un sistema de redes separadas de agua potable, residual tratada y pluvial.

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



SEDUVI/DGPU/

/2022

DGPU/DGU.22/DEIU/

/2022

Este SACMEX, proporcionara los servicios de agua potable, drenaje y agua residual tratada hasta que se cumplan con cada una de las Medidas de Integración Urbana y obligaciones al interior del inmueble (Medidas de Mitigación), de conformidad con el Artículo 93 de la Ley de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, de conformidad con los "LOS LINEAMIENTOS PARA EL PAGO DE LOS APROVECHAMIENTOS SEÑALADOS EN EL ARTÍCULO 302 DEL CÓDIGO FISCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO, MEDIANTE LA REALIZACIÓN DIRECTA DE LAS OBRAS DE REFORZAMIENTO HIDRÁULICO QUE SE REQUIERAN PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DE AGUA POTABLE, AGUA RESIDUAL TRATADA Y DRENAJE, ASÍ COMO PARA LA ENTREGA DE EQUIPO Y MATERIALES PARA RECUPERAR Y CONTROLAR EL CONSUMO DE AGUA EN LAS ZONAS DONDE SEA NECESARIO", publicadas el 20 de febrero del 2020, en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México." (sic).

D. EN MATERIA DE REGENERACIÓN DEL ENTORNO URBANO.

En la Ciudad de México es prioridad la creación, recuperación, mantenimiento y defensa de los espacios públicos y de convivencia social. Las calles, banquetas, plazas, bosques urbanos, parques y jardines públicos, así como los bajo puentes son el componente fundamental de la convivencia, la expresión ciudadana y la cohesión social (Constitución Política de la Ciudad de México, artículo 16, G. Espacio público y convivencia social), por lo que:

- La Dirección General de Política Urbanística en coordinación con la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, establecerán las mesas de trabajo pertinentes para determinar las acciones que se llevarán a cabo como parte de las estrategias de control para el paisaje urbano en la Ciudad de México.
- Es por ello que se solicita al [REDACTED] **Apoderado General de "INMUEBLES SROM, S.A. DE C.V."**, conjuntamente con la Arq. Lucía Marcela García Bustamante, Perito en Desarrollo Urbano con registro número PDU-0410, a incorporarse a mesas de trabajo con la finalidad de definir los alcances de las medidas de Integración Urbana para el mejoramiento del entorno urbano donde se realizará el proyecto. Dicha reunión se tendrá que realizar a petición del promovente del Estudio de Impacto Urbano de mérito, en un plazo no mayor a 20 días hábiles posteriores a la notificación del presente Dictamen.

Cabe señalar, que el promovente 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 que 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 vigente, publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 02 de septiembre de 2021, con la finalidad de mejorar el entorno urbano inmediato y la habitabilidad urbana del contexto al proyecto pretendido.

E. EN MATERIA DE RIESGO.

Mediante oficio **SGIRPC/DGAR/1043/2022** de fecha 07 de abril de 2022, la Dirección General de Análisis de Riesgos de la Secretaría de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Ciudad de México, emitió **Opinión Técnica Favorable Condicionada en Materia de Protección Civil** al proyecto de construcción en mención; señalando lo siguiente:



2022 **Ricardo Flores**
Año de **Magón**
RECONSTRUYENDO EN LA REVOLUCIÓN DE NUEVA

SEDUVI/DGPU/ [REDACTED] /2022

DGPU/DGU.22/DEIU/ [REDACTED] /2022

"...conforme a la Cédula de Revisión que se anexa para pronta referencia.

Apercibido que, de no desahogar las observaciones indicadas, la presente Opinión Técnica quedará sin efecto; por lo que para su adecuado seguimiento, se solicita informe a esta Secretaría la fecha de notificación al particular sobre le presente curso, para que aclare, complemente y subsane los aspectos indicados, así como informar la fecha en la que el particular remitió la documentación correspondiente para estar en posibilidad de valorar el análisis del riesgo y de las medidas de prevención aplicables.

Finalmente, no omito señalar que previa al inicio de cualquier trabajo constructivo, y una vez que el proyecto esté en funcionamiento, deberá ajustarse a lo establecido en la normatividad vigente aplicable (Reglamento de Construcciones del Distrito Federal y en materia de Protección Civil). Por lo que esta Secretaría y la Unidad de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la alcaldía Miguel Hidalgo, en ejercicio de sus atribuciones se reservan la facultad de requerir mayor información, así como supervisar el cumplimiento de las disposiciones en materia de protección civil.

CÉDULA DE REVISIÓN EXPEDIENTE 003/2022:

Proyecto de construcción de Obra nueva de un inmueble para usos mixtos denominado "Pabellón Polanco", en el predio ubicado en la Avenida Ejército Nacional Mexicano número 980, colonia Polanco I Sección, alcaldía Miguel Hidalgo.

b) Cédula básica del proyecto	SI	NO
Observaciones: Deberá corroborar y complementar la información como se indica en la siguiente tabla (----), así como presentar el cálculo correspondiente de la población máxima, permanente flotante estimada para el proyecto en funcionamiento, además de presentar de conocimiento la Licencia Especial de Demolición.		X

Concepto	Existente	Concepto	Existente Total
Superficie de terreno:	26,852.27 m ²	Altura:	26.95 m
Desplante de proyecto:	18,489.17 m ²	Viviendas:	84
Área Libre:	8,362.90 m ²	Niveles s.n.b.:	5
Superficie s.n.b.:	70,260.86 m ²	Niveles b.n.b.	6
Superficie b.n.b.:	155,771.17 m ²	Cajones de estacionamiento	2,074
Superficie total de construcción:	226,032.03 m ²		
Población máxima: ----	Población permanente: ----	Población flotante: ----	

Estudio de Riesgos		SI	NO
3	(Elaborado por un Responsable Oficial de Protección Civil autorizado para elaborar Estudios de riesgo-vulnerabilidad).		
	Observaciones: El Estudio de riesgos fue elaborado por el Responsable Oficial de Protección Civil (antes Tercero Acreditado) Jorge Roldán Urdapilleta con registro SGIRPC-ROUJ-630728-37/19, no obstante, deberá subsanar las observaciones de los apartados 3.2. Peligro, vulnerabilidad y exposición y 3.5 Medidas preventivas y correctivas.		X
	3.2 Peligro, vulnerabilidad y exposición.	SI	NO
	Observaciones: Presentan Estudio de Mecánica de Suelos elaborado por Ingeniería Experimental S.A. de C.V., con firmas autógrafas del Ing. Luis Fco. Pliego Rosique e Ing. Beatriz Mosquera Ordoñez, en donde se menciona que el proyecto se localiza en zona de transición y en zona más próxima a las lomas, sin embargo, no mencionan si existen o no fracturas, grietas		X



2022 *Ricardo Flores Magón*
Año de

SEDUVI/DGPU/

/2022

DGPU/DGU.22/DEIU/

/2022

o alguna otra afectación que pueda afectar el predio en estudio, por lo que deberá presentar la información complementaria del estudio				
PA. 1 Peligros y amenazas naturales		PA. 2 Peligros y amenazas antropogénicas		
Fenómeno	Riesgos	Fenómeno	Riesgo	
Sismicidad	Medio	Incendio	Medio	
Fallas y fractura en el terreno	Muy bajo	Explosión	Medio	
Inestabilidad de laderas	Muy bajo	Derrame	Medio	
Subsistencia y hundimientos	Muy bajo	Flamazo y/o fuga	Medio	
Inundaciones	Muy alto	Intoxicación	Muy bajo	
Precipitaciones	Alto	Radioactividad	Muy bajo	
Tormenta eléctrica	Muy alto	Contaminación	Bajo	
Granizo	Muy alto	Concentraciones masivas	Bajo	
Temperaturas mínimas	Muy bajo	Interrupción de servicios vitales	Bajo	
Temperaturas cálidas	Alto	Interrupción de instalaciones estratégicas	Bajo	
Nevadas	Muy bajo			
Cuadro V1. Vulnerabilidad del proyecto.				
Observaciones: El atlas de riesgos de la Ciudad de México señala que no cuenta con los datos respecto de la vulnerabilidad social y la vulnerabilidad social al fracturamiento.				
Cuadro V2. Vulnerabilidad asociada a elementos de protección civil del proyecto.				
Observaciones: Presenta el listado de elementos asociados a la Protección Civil de conformidad a lo establecido en los Lineamientos para la Elaboración de suido de Riesgo.				
Cuadro E1. Exposición en el entorno (a partir del perímetro del sitio de estudio).				
Observaciones: Presentan visto bueno de PEMEX.				
Población/Equipamiento/Infraestructura	Tipo de exposición			Observaciones
	Alta	Media	Baja	
Población y vivienda				Población: 13,455. Flotante: 99,710
Comercio y abasto				----
Educación y cultura				----
Recreación y deporte				----
Salud y asistencia social				----
Administración				----
Infraestructura y Servicios Urbanos				Presenta Vo. Bo.
3.3. Elementos de desarrollo urbano, ambiental y movilidad.				SI NO
Observaciones: Presentan tablas de elementos de desarrollo urbano, ambiental y movilidad respaldada de manera gráfica con planos de referencia.				X
Tabla 1. Población por manzana (dentro del radio a partir del perímetro del sitio de estudio).				
Observaciones: Presenta los mapas de las manzanas existentes en el radio de estudio, indicando que la población total en esta es de 3,398, y 1,433 viviendas.				
Tabla 2. Equipamientos, inmuebles o establecimientos que representan alta exposición o amenaza.				
Observaciones: Determinan cuatro tipos de equipamientos, los cuales corresponden a 15 establecimientos que representan alta exposición, referenciados en un croquis de referencia.				
Tabla 3. Zonas de menor riesgo.				
Observaciones: establecen tres zonas de menor riesgo de libre acceso, ubicadas a 20m, 25m y 450m con respecto al predio en estudio.				
3.4. Evaluación general de indicadores de riesgos.				SI NO
Observaciones: Establecen nivel de riesgo Alto para el proyecto en estudio.				X



2022 **Ricardo Flores**
Año de **Magón**
PRESENCIA DE LA REVOLUCIÓN MEXICANA

SEDUVI/DGPU/

/2022

DGPU/DGU.22/DEIU/

/2022

3.5 Medidas preventivas y correctivas	SI	NO
<i>Observaciones: Las acciones y medidas propuestas deberán ser planeadas temporalmente para el corto, mediano y largo plazo, como se indica en los Lineamientos vigentes publicados en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 20 de marzo de 2020, cabe señalar que, las propuestas de las medidas son responsabilidad de las personas físicas o morales que construyan, amplíen, reparen o modifiquen una obra; artículo 3 fracción XIX de la Ley de Desarrollo Urbano.</i>		X
3.6 Memoria del estudio	SI	NO
<i>Observaciones. Deberá presentar los mapas e información complementaria que respalde lo analizado, como se indica en los Lineamientos vigentes.</i>	X	

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 áreas verdes y estacionamientos.

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

- 1) Reparar las banquetas y guarniciones que resulten dañadas, conforme lo establecido en el Artículo 191, del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.
- 2) 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 cumplimiento normativo durante el proceso de la obra hasta el inicio de operaciones queda bajo la estricta responsabilidad del Propietario del Desarrollo o Representante Legal, del Perito en Desarrollo Urbano, del Director Responsable de Obra y de los Corresponsables correspondientes.
- 2) El Proyecto Ejecutivo deberá dar cabal cumplimiento con todas y cada una de las condiciones establecidas en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, **folio 19949-151HEJO21**, de fecha **29 de noviembre de 2021**, emitido por la Dirección del Registro de Planes y Programa de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.
- 3) 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, bajo la estricta responsabilidad del Representante Legal, del Perito en Desarrollo Urbano, del Director Responsable de Obra y el Corresponsable en Diseño Urbano y Arquitectónico.
- 4) El cumplimiento de las medidas de integración urbana y condiciones establecidas en el presente Dictamen y la presentación de los Informes Trimestrales sobre el cumplimiento de las mismas, queda bajo la estricta responsabilidad del Propietario del Desarrollo, del Perito en Desarrollo Urbano y del Director Responsable de Obra.



SEDUVI/DGPU/

/2022

DGPU/DGU.22/DEIU/

/2022

5) 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, f, i, ii, iii, iv, g, h, del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal vigente.

I. EN MATERIA DE DONACIÓN REGLAMENTARIA.

Mediante oficio número **SEDUVI/DGPU/DCT/2933/2022** de fecha 27 de abril de 2022, la Dirección de Control Territorial, adscrita a esta Dirección General, señala lo siguiente:

"...Toda vez que el predio ubicado en Avenida Ejército Nacional Mexicano No. 980, Colonia Polanco I Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, cuenta con una superficie total de 26,852.07 metros cuadrados, en la cual se pretende la construcción de obra nueva denominado Proyecto "Pabellón Polanco", con usos mixtos (oficinas, comercio y vivienda), para tal efecto, el Representante Legal de "INMUEBLES SROM, S.A. DE C.V.", solicitó Dictamen de Estudio de Impacto Urbano, ubicando en las hipótesis establecidas en los artículos 64 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 80 fracción I de su Reglamento, esto es, se trata de una construcción de obra nueva que requiere de Dictamen de Impacto Urbano y la superficie total del predio es mayor de 5,000 metros cuadrados.

Además, se hace énfasis en que el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en su artículo 80 fracción VI, contempla la oportunidad del desarrollador de solicitar al momento de someter a evaluación el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano ante esta Secretaría, la modalidad de cumplimiento sustitutivo de la obligación de Donación Reglamentaria, siendo estas modalidades las establecidas en el artículo 64 fracción III, inciso a), b) y c) de la Ley de la materia. Oportunidad que la moral en cita hace valer a través de su escrito libre de fecha 11 de marzo de 2022, en el que manifiesta de manera libre y voluntaria su interés en cumplimentar la obligación de Donación Reglamentaria, de conformidad con el artículo 64 fracción III, Inciso c), DE LA Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, es decir, enterar a la Tesorería del Distrito Federal, el pago sustitutivo en efectivo, equivalente al valor comercial del terreno que deberá transmitir, considerando éste avalores finales.

Por lo expuesto, se emite Opinión Favorable, a efecto de que, se sujete la moral "INMUEBLES SROM, S.A. DE C.V.", al cumplimiento de la transmisión a título gratuito a favor de la Ciudad de México del dominio del 10% de la superficie de 26,852.07 metros cuadrados del predio mencionado, para reserva territorial, esto en el caso, de que obtenga, Dictamen de Estudio de Impacto Urbano procedente, de conformidad con los artículos 64 fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 80 fracción I de su Reglamento.

Con relación a la solicitud de cumplimiento de la Donación Reglamentaria, a través de la modalidad de pago sustitutivo en efectivo, se indica a la moral en cita, que una vez que obtenga Dictamen de Estudio de Impacto Urbano Positivo, para formalizar su Propuesta de Donación Reglamentaria deberá ingresar en la página electrónica de esta secretaría (<https://www.seduvi.cdmx.gob.mx/>), donde encontrará, dentro del catálogo de trámites, el denominado Adquisición por Donación, debiendo ser requisitado y presentarlo ante la Ventanilla Única de esta Dependencia, anexando la documentación señalada en el mismo, en formato físico y digital.

De igual manera, atendiendo a lo establecido en el artículo 80, fracciones VI, VII y VIII del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; quedará condiciona la emisión de la liberación de las medidas de integración urbana y la autorización de uso y ocupación hasta en tanto el cumplimiento de la obligación a que nos referimos, sea formalizado ante esta Secretaría ..."

[Handwritten signatures and marks in blue, green, and purple ink on the right margin]



SEDUVI/DGPU/ [REDACTED] /2022

DGPU/DGU.22/DEIU/ [REDACTED] /2022

QUINTA.

Con fundamento en 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 de la Ciudad de México, el día 02 de septiembre del 2021, se determina que para la supervisión y el seguimiento sobre el cumplimiento de las medidas de integración urbana y condiciones establecidas en el presente Dictamen, el [REDACTED] **Apoderado General de "INMUEBLES SROM, S.A. DE C.V."**, conjuntamente con la Arq. Lucía Marcela García Bustamante, Perito en Desarrollo Urbano con registro número PDU-0410 y el Ing. Arq. Rafael Alejandro Alfaro Bugarini, Director Responsable de Obra con registro número DRO-1180, deberán realizar lo siguiente:

- I. Con fundamento en lo señalado en el artículo 96, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente, el interesado deberá publicar en uno de los diarios de mayor circulación en la Ciudad de México el contenido íntegro del Dictamen de Estudio de Impacto Urbano Positivo o Dictamen de Impacto Urbano Ambiental Positivo dentro de los 15 días hábiles posteriores a su recepción. Asimismo, **dentro de los 30 días siguientes a la publicación, deberá ingresar ante la Secretaría un ejemplar del original de la publicación para ser glosado al expediente.**

En caso de incumplir con la publicación el Dictamen del Estudio de Impacto Urbano Procedente o Impacto Urbano Ambiental Positivo, se extinguirá, y no producirá efectos de pleno derecho sin necesidad de declaración judicial. Para el caso que se haya llevado a cabo la publicación pero no se presente el original ante la Secretaría, se prevendrá al interesado por única ocasión; en caso que no sea desahogada la prevención en tiempo y forma se tendrá por no realizada la publicación.

- II. Presentar a esta Dirección General copia del Registro de Manifestación de Construcción tipo "C" amparada por el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano, para el predio evaluado dentro de los 10 días posteriores a la presentación de dicho Registro ante la **Alcaldía Miguel Hidalgo.**
- III. Presentar a esta Dirección General, copia del recibo de pago por aprovechamientos que establece el artículo 301, inciso b) del Código Fiscal de la Ciudad de México, dentro de los 10 días posteriores a la presentación de dicha Manifestación ante la Alcaldía Miguel Hidalgo y previo al Aviso de Terminación de Obra.
- IV. Presentar a esta Dirección General, la Autorización del Sistema Alternativo de Captación, Reutilización e Infiltración de Aguas Pluviales y Residuales emitida por SACMEX, en los 10 días posteriores a la presentación de la Manifestación de Construcción tipo "C" ante la Alcaldía **Miguel Hidalgo.**
- V. 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; dentro de los 10 días posteriores a la presentación de la Manifestación ante la Alcaldía Miguel Hidalgo y previo al Aviso de Terminación de Obra.
- VI. A partir de la recepción del Dictamen de Estudio de Impacto Urbano y hasta la presentación del Aviso de Terminación de Obra en la Alcaldía correspondiente, presentarán ante esta Dirección General **informes trimestrales** 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.

[Handwritten signature in green and blue ink]

[Handwritten signature in red and blue ink]



SEDUVI/DGPU/ [REDACTED] /2022

DGPU/DGU.22/DEIU/ [REDACTED] /2022

Los informes trimestrales deberán presentarse de forma impresa y digital CD o USB (formato.docx), de acuerdo al anexo, 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, esto conforme a lo establecido en los artículos 97, 99 y 177, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente, que a la letra señala:

“Artículo 97. El interesado deberá rendir un informe al menos cada tres meses ante la Secretaría sobre el cumplimiento de las medidas de integración y condiciones impuestas en el dictamen de estudio de impacto urbano positivo o dictamen de impacto urbano ambiental positivo, los cuales deberán estar avalados por el Perito en Desarrollo Urbano que suscribió el estudio de impacto urbano dictaminado; en caso de incumplimiento, la Secretaría por conducto de la Dirección General de Administración Urbana notificará del incumplimiento al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal y al Órgano Político Administrativo correspondiente, para que de ser procedente, inicien el procedimiento de verificación en el ámbito de su respectiva competencia.

[...]

Artículo 99. La Secretaría podrá emitir oficio de liberación de medidas de integración urbana, cuando éstas hayan sido realizadas, documentadas y validadas por las dependencias, y se concluya la transmisión a título gratuito al Gobierno de la Ciudad de México del dominio del porcentaje de la superficie del terreno a que se refiere la Ley y el presente Reglamento. En su caso, el interesado podrá proponer a la Secretaría un programa de cumplimiento de medidas de integración en donde se establezca la correspondencia entre el avance de la obra sujeta a estudio de impacto urbano y la realización de las obras correspondientes a las medidas de integración. En esos casos, el interesado podrá solicitar la liberación de medidas de integración urbana por etapas, para realizar lo conducente ante el Órgano Político Administrativo, siempre y cuando existan en el expediente radicado en la Dirección General de Administración Urbana elementos que comprueben el estricto cumplimiento de dicho programa.

[...]

Artículo 177. Si la ejecución de una obra requiere de dictamen de impacto urbano o impacto urbano ambiental, el Órgano Político Administrativo no otorgará la autorización de uso y ocupación del proyecto hasta que la Secretaría emita el documento por el que se determine que las medidas de integración urbana impuestas en el dictamen de impacto urbano han sido cumplidas. Si del informe que emita la Secretaría se determina que no se ha dado cumplimiento a las medidas de integración urbana señaladas en el dictamen de estudio de impacto urbano, el Órgano Político Administrativo no podrá emitir la autorización de uso y ocupación del inmueble. El Órgano Político Administrativo no podrá emitir ningún tipo de permiso de operación o cualquier otro sin notificar a la Secretaría cuando haya sido objeto de un dictamen de Impacto Urbano.”

SEXTA.

En el supuesto de solicitar liberación de medidas y condiciones parciales, deberá considerar lo estipulado en el artículo 65, párrafos segundo y sexto, del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal vigente, el cual, señala que “... así como, **en el caso de proyectos que requieran de Estudio de Impacto Urbano, cumplir con la totalidad de estudios, proyectos y obras establecidas en las medidas de integración contenidas en el Estudio de Impacto Urbano** a las que se refiere el artículo 93 de la Ley, y el cumplimiento de la obligación que establece la fracción III del artículo 64 de la Ley.

[...]



SEDUVI/DGPU/ [REDACTED] /2022

DGPU/DGU.22/DEIU/ [REDACTED] /2022

Para las manifestaciones de construcción tipo B y C, así como en los casos señalados en el artículo 57, fracción I de este Reglamento, la Administración otorgará la autorización de uso y ocupación cuando la construcción se haya apegado a lo manifestado o autorizado, cumpliendo con los requerimientos de habitabilidad y seguridad establecidos en este Reglamento, y haya cumplido las condicionantes contenidas en el Dictamen de Factibilidad de Servicios Hidráulicos, así como con la totalidad de estudios, proyectos y obras establecidas en las medidas de integración contenidas en el Estudio de Impacto Urbano a las que se refiere el artículo 93 de la Ley, y el cumplimiento de la obligación que establece la fracción III del artículo 64 de la Ley.”

SÉPTIMA.

En caso de **INCUMPLIR CON LAS MEDIDAS DE INTEGRACIÓN URBANA Y CONDICIONES ESTABLECIDAS EN ESTE DICTAMEN**, así como en la presentación en tiempo y forma de los **INFORMES TRIMESTRALES**, se procederá a las sanciones aplicables al Perito en Desarrollo Urbano y Director Responsable de Obra, en términos de lo dispuesto en el artículo 179, incisos a), b), c) y 180, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente.

De igual manera, en atención a lo señalado en el capítulo de **ANTECEDENTES y CONSIDERACIONES**, con fundamento en lo señalado en los artículos 4, fracción III, 7, fracción XXVI y 63, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente; así como de los artículos 6, fracciones de la I a la X de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; de la Norma General de Ordenación 19 fracción III, que forma parte de la Ley de Desarrollo Urbano y del Programa General de Desarrollo Urbano; artículos 85, 86, Inciso A) fracción III, 93, fracciones I, II, III, IV, V, VI, 94, fracción I, 96, 97, 98, 106, fracción V, 107, 108, 109 y 110, fracciones I, II, III, IV, V, VI, 111, fracciones II, IV, 112, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano vigente al ingreso de la solicitud de Dictamen de Estudio de Impacto Urbano; el incumplimiento de las medidas de integración urbana y condiciones señaladas en el presente Dictamen, 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, fracción II, IV y VI, de la Ley de Procedimiento Administrativo, todos estos ordenamientos vigentes en la Ciudad de México.

OCTAVA.

Cuando ocurra sustitución de la Perito en Desarrollo Urbano, se deberá levantar un acta administrativa ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, asentando los motivos y circunstancias por las cuales será sustituido o retirada la responsiva; así como el avance de la obra hasta ese momento. 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 uno nuevo, esto conforme a lo dispuesto en el artículo 108 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano vigente, que a la letra señala:

“Artículo 108. El propietario podrá, si así lo requiere, sustituir durante el proceso de cualquier trámite o una vez dictaminado éste al Perito en Desarrollo Urbano que haya otorgado su responsiva, en los términos previstos en el artículo 106 de este Reglamento, debiendo de informar por escrito a la Secretaría, explicando los motivos de la sustitución, así como la designación de los nuevos profesionistas que asumirán la responsiva. Notificado lo anterior, la Secretaría asentará este hecho en el acta correspondiente, así como el alcance o estado que guarda el proceso de evaluación y la responsabilidad de cada Perito en Desarrollo Urbano, remitiendo copia de lo mismo a las áreas que por sus facultades deban de conocer. Si la sustitución de un Perito en Desarrollo Urbano fue motivada por el incumplimiento a las obligaciones previstas en el artículo 110 del Reglamento, la Secretaría iniciará de oficio el procedimiento de revisión a su actuar, a efecto de determinar la sanción que, en su caso, corresponda aplicar al perito.”
(Sic)



SEDUVI/DGPU/ [REDACTED] /2022

DGPU/DGU.22/DEIU/ [REDACTED] /2022

Asimismo; con base en el artículo 109, del Reglamento de la Ley antes referida, señala: "el Perito en Desarrollo Urbano podrá retirar la responsiva otorgada durante el proceso de cualquier trámite o una vez dictaminado éste, debiendo expresar por escrito ante la Secretaría los motivos y fundamento del retiro; su escrito deberá ratificarlo el día y hora que para el efecto se señale. Se asentará en el acta correspondiente, además de este hecho, el estado que guarde el trámite respectivo."

Por los **ANTECEDENTES** y **CONSIDERACIONES** asentadas en el presente 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, artículo 93, de la Ley de Desarrollo Urbano y en el artículo 94, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano, ambos Ordenamientos aplicables en la Ciudad de México, esta Dirección General de Política Urbanística, resuelve en el siguiente sentido:

RESUELVE

- PRIMERO.** Se emite **DICTAMEN DE IMPACTO URBANO POSITIVO PARA EL PROYECTO DE UN CONJUNTO DE USOS MIXTOS: HABITACIONAL, COMERCIO Y SERVICIOS (OFICINAS, RESTAURANTE Y CINES), DENOMINADO "PABELLÓN POLANCO", EN EL PREDIO UBICADO EN AVENIDA EJÉRCITO NACIONAL MEXICANO NÚMERO 980, COLONIA POLANCO I SECCIÓN, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO.**
- 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, cuyo objeto es evaluar y dictaminar las posibles influencias o alteraciones negativas causadas al entorno urbano por la obra privada en el área donde se pretende realizar, 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, deberá cumplirse con las medidas de integración urbana y condiciones establecidos en las consideraciones que anteceden.
- TERCERO.** El Propietario del desarrollo o quien legalmente lo represente, en conjunto con la Perito en Desarrollo Urbano, Arq. Lucía Marcela García Bustamante, con registro número PDU-0410, están obligados a cumplir con las disposiciones jurídicas y administrativas en materia de desarrollo urbano y construcciones que le atañen, así como de los elementos y requisitos de validez de todo acto administrativo, de igual manera, deberá cumplir con la totalidad de las medidas de integración urbana y condiciones establecidas en las **CONSIDERACIONES CUARTA Y QUINTA, de lo contrario será acreedor a las sanciones estipuladas en la CONSIDERACIÓN SÉPTIMA.**
- CUARTO.** La Secretaría, a través de la Dirección General de Política Urbanística, únicamente emitirá oficio de liberación total de medidas de integración urbana, cuando:
 - a) Éstas hayan sido realizadas, documentadas y validadas por las dependencias; y se concluya la transmisión a título gratuito al Gobierno de la Ciudad de México del Dominio del porcentaje de la superficie del terreno a que se refiere la Ley y el presente Reglamento.

[Handwritten signatures in blue and green ink]

[Large handwritten signature in orange and black ink]



SEDUVI/DGPU/ [REDACTED] /2022

DGPU/DGU.22/DEIU/ [REDACTED] /2022

- b) El expediente que con motivo de este Dictamen se integre para seguimiento y cumplimiento de las medidas de integración urbana, se encuentre vigente mediante la presentación de los informes trimestrales y de así requerirlo el proceso constructivo, exhibiendo (en un plazo de 15 días posteriores a su obtención) las revalidaciones del Dictamen o de la Manifestación de Construcción Tipo "C" que se tramiten ante la Alcaldía Miguel Hidalgo.
- c) Se dé seguimiento con el cronograma de medidas de integración urbana (M.I.U.) referidas al programa y cronograma de obra, incluido en el cuerpo del estudio de impacto urbano.

QUINTO. Con fundamento en la normatividad aplicable y con base en sus atribuciones la Dirección General de Política Urbanística, se reserva el derecho para evaluar nuevamente en materia de Impacto Urbano, si por caso fortuito o fuerza mayor llegaran a presentarse causas imputables al Impacto Urbano no previstas en el Estudio presentado, requiriendo al [REDACTED] Apoderado General de "INMUEBLES SROM, S.A. DE C.V.", la información adicional necesaria.

SEXTO. Esta resolución 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, tramite 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.

SÉPTIMO. 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 de su adscripción, 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 del presente dictamen, ni tampoco se haya cumplido con las medidas de integración urbana y condiciones en las formas indicadas y en su caso, se procederá a dar vista al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, así como 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.", las sanciones administrativas que correspondan, sin perjuicio de cualquier otra sanción que proceda, así como estará obligado a reparar los daños que por tal motivo se hubieren causado.

OCTAVO. Conforme a lo dispuesto en el artículo 98, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente al ingreso del Estudio de Impacto Urbano, que precisa que el dictamen tendrá una vigencia de dos años contados a partir de la fecha de su notificación, con excepción del dictamen expedido conforme al artículo 88 Bis. Si el anteproyecto no hubiera sido modificado y no hubiera cambiado la situación del entorno urbano de la zona en donde se pretenda ubicar, la Secretaría podrá registrar la revalidación del dictamen por dos años más, hasta en dos ocasiones.

El propietario podrá presentar el Aviso de Revalidación o solicitar la modificación del dictamen de estudio de impacto urbano o impacto urbano ambiental ante el Área de Atención Ciudadana de la Secretaría dentro de los 30 días previos a la conclusión de la vigencia del dictamen.



SEDUVI/DGPU/ [REDACTED] 2022

DGPU/DGU.22/DEIU/ [REDACTED] 2022

En caso de haberse efectuado el registro de manifestación de construcción al amparo del dictamen de estudio de impacto urbano positivo o dictamen de impacto urbano ambiental positivo, éste último adquirirá la vigencia de dicho registro, toda vez que se ejercieron los derechos al registro por la superficie del proyecto, y al haber realizado el pago de derechos y aprovechamientos conforme al Código Fiscal de la Ciudad de México.

NOVENO. 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 en que surta efectos la notificación 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 lo dispuesto en los artículos 108, 109 y 110, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México vigente.

DECIMO. 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 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


D.A. H. LAURA ELENA RIOS ANDRADE
DIRECTORA GENERAL DE POLÍTICA URBANÍSTICA

[REDACTED]
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.

- C.C.P.** D.A.H. RAFAEL GREGORIO RÓMEZ CRUZ.- SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA. Para conocimiento.
- LIC. MAURICIO TABE ECHARTEA.- ALCALDE EN MIGUEL HIDALGO. 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.
- 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.
- ING. LUIS ARTURO RODRÍGUEZ LÓPEZ.- DIRECTOR DEL REGISTRO DE PLANES Y PROGRAMAS. SEDUVI. Para conocimiento e inscripción en el Registro.
- MTRO. CARLO EMILIO MENDOZA MARGAÍN.- DIRECTOR DE CONTROL TERRITORIAL. SEDUVI. Para conocimiento y seguimiento del cumplimiento de Medidas de Integración Urbana y condiciones.
- ARQ. ALMA ROSA ROMERO TORRES. - DIRECTORA DE GESTIÓN URBANÍSTICA. SEDUVI. Para conocimiento y seguimiento de cumplimiento de medidas de integración urbana y condiciones.

Expediente 1576-121ARMA22. Consecutivo 002/DGU/2022.

EVALUÓ	ARQ. ALMA ROSA ROMERO TORRES	
APROBÓ	ING. MANUELMACHAEN HERNÁNDEZ	
REVISÓ	C. MARIANA FABIOLA DEL VALLE CORTÉS	
ELABORÓ	C. LUIS DANIEL RAMOS CAMACHO.	