GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DE POLÍTICA URBANÍSTICA

SEDUVI/DGPU/ [redacted] **/2022**

DGPU/DGU.22/DEIU/M- [redacted] **/2022**

Ciudad de México a 10 de enero de 2022

[redacted]

PRESENTE

En respuesta a la solicitud de Modificación al Dictamen de Estudio de Impacto Urbano, ingresada en la Ventanilla Única de esta Secretaría, el día 28 de junio de 2021, con número de folio [redacted], consecutivo [redacted], para llevar a cabo la primera modificación para el proyecto de un Conjunto Habitacional de 168 viviendas, el cual fue autorizado mediante el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano No. SEDUVI/DGCAU/2109/2020; SEDUVI/DGCAU/DGU.20/056/2020 de fecha 26 de octubre de 2020, en el predio ubicado en **Boulevard Adolfo López Mateos número 1753, Colonia Merced Gómez, Alcaldía Álvaro Obregón,** se informa que luego de efectuar la revisión y análisis pertinente, esta Dirección General de Política Urbanística emite la **Modificación - Ampliación al 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

[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 GÓMEZ CRUZ.- SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA.** Para conocimiento.
MTRA. LÍA LIMÓN GARCÍA.- ALCALDESA EN ÁLVARO OBREGÓN. Para conocimiento y seguimiento de 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 de cumplimiento de medidas de integración urbana y condiciones.
MTRO. ANDRÉS LAJOUS LOAEZA.- SECRETARIO DE MOVILIDAD. Para conocimiento y seguimiento de 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 de cumplimiento de medidas de integración urbana y condiciones.
ARQ. LUIS ARTURO RODRÍGUEZ LÓPEZ.- DIRECTOR DEL REGISTRO DE PLANES Y PROGRAMAS. SEDUVI. Para su inscripción en el Registro.
ARQ. ALMA ROSA ROMERO TORRES. DIRECTORA DE GESTIÓN URBANÍSTICA. SEDUVI. Para conocimiento y seguimiento de cumplimiento de medidas de integración urbana y condiciones.

Expediente **11207-121BRJA21** Consecutivo **015/DGU/2021**

APROBÓ	ARQ. ALMA ROSA ROMERO TORRES	
COTEJÓ	ING. MANUEL MACHAEN HERNÁNDEZ	
REVISÓ	C. MARIANA FABIOLA DEL VALLE CÓRTES	
ELABORO:	C. ERNESTO SÁNCHEZ CASTILLO	

GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DE POLITICA URBANÍSTICA

SEDUVI/DGPU/ [redacted] /2022

DGPU/DGU.22/DEIU/M- [redacted] /2022

Ciudad de México a 10 de enero de 2022

Asunto: Se aprueba la 1ª Modificación al Dictamen Positivo No. SEDUVI/DGCAU/2109/2020 SEDUVI/DGCAU/DGU/0056/2020 de fecha 26 de octubre de 2020.

[redacted]

PRESENTE

En atención a la solicitud de Modificación, ingresada en la Ventanilla Única de esta Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México el día 28 de junio de 2021, con número de Folio 11207-121BRJA21, consecutivo 015/DGU/2021, para llevar a cabo la primera modificación para el proyecto de un Conjunto Habitacional de 168 viviendas el cual fue autorizado mediante el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano No. SEDUVI/DGCAU/2109/2020; SEDUVI/DGCAU/DGU.20/056/2020 de fecha 26 de octubre de 2020, en el predio ubicado en **Boulevard Adolfo López Mateos número 1753, Colonia Merced Gómez, Alcaldía Álvaro Obregón,** al respecto comunico a usted lo siguiente:

ANTECEDENTES

El C. Santiago Morales Broc, como Apoderado General de Propietarios conjuntamente con el [redacted] Perito en Desarrollo Urbano con registro número [redacted] y el [redacted] Director Responsable de Obra con registro [redacted] presentaron a través de la Ventanilla Única de esta Secretaría de la Ciudad de México, la documentación que enseguida se detalla y corre agregada en copia simple al expediente conformado con motivo de la solicitud en análisis, recepcionada y valorado en apego al principio de buena fe previsto en el artículo 32 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal.

I. Escritura Pública número 60,592 Libro 2,304 de fecha 07 de septiembre de 2018, emitida por el Licenciado [redacted] Titular de Notaria número 201 de la Ciudad de México, en la que se hace constar: **LA FUSIÓN DE PREDIOS** que otorgan los señores [redacted] representados por su apoderado, el señor [redacted] quien también comparece por su propio derecho, de conformidad con las siguientes declaraciones y clausulas:

----------**CLÁUSULAS**----------

----------**DE LA FUSIÓN DE PREDIOS**----------

Primera.-...Para formar **UN SOLO PREDIO,** el cual, de conformidad con la mencionada licencia de fusión, tiene una superficie de **MIL TRESCIENTOS SESENTA Y SEIS PUNTO CINCUENTA METROS CUADRADOS,** y las siguientes medidas y colindancias...

II. Escritura Pública número 59,932 Libro 2,278, de fecha 13 de junio de 2018, emitida por el Licenciado [redacted] Titular de Notaria número 201 de la Ciudad de México, en la que se hace constar:

1.- EL CONTRATO DE COMPRAVENTA que celebran, por una parte, como **VENDEDORA,** [redacted] y por la otra, como **COMPRADORA,** [redacted]

2.- LOS PODERES GENERALES RECÍPROCOS LIMITADOS, que [redacted] se otorgan entre sí; y

3.- EL PODER ESPECIAL que los señores [redacted] otorgan a favor de [redacted]

[redacted]

----------**DE LOS PODERES GENERALES RECÍPROCOS LIMITADOS**----------

ÚNICA. - Los señores [redacted] se otorgan recíprocamente, única y exclusivamente respecto del inmueble objeto del presente instrumento; así como del (los) inmueble (s) que resulten de la fusión de lotes; y de las unidades privativas, áreas comunes generales y de derecho de uso exclusivo, que resulten de constituir uno o varios regímenes de propiedad y condominio; los siguientes poderes:

A. - PODER GENERAL PARA PLEITOS Y COBRANZAS, con todas las facultades generales y las especiales que requieran clausula especial conforme a la Ley, en los términos del primer párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal y del articulo dos mil quinientos ochenta y siete del propio ordenamiento y de los correlativos de la Ley del lugar donde se ejercite este poder. Los apoderados quedan expresamente facultados para desistirse, transigir, comprometer en árbitros, absolver y articular posiciones, hacer cesión de bienes, recusar, recibir pagos, para formular denuncias y querellas penales, desistir de ellas, otorgar el perdón correspondiente cuando proceda, constituirse en coadyuvante del Ministerio Publico y desistir del amparo.

B.- PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN, con todas las facultades administrativas, en los términos del segundo párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal y del correlativo de la ley donde se ejercite este poder.

C.- PODER GENERAL PARA ACTOS DE DOMINIO, por lo que los apoderados tendrán todas las facultades de dueño, tanto en lo relativo al bien de los poderdantes, como para hacer toda clase de gestiones a fin de defenderlo, en los términos del precepto citado y de su correlativo en la Ley de cualquier otro lugar.

III. **Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, con folio número** [redacted], expedido el 17 de diciembre de 2020, el cual señala;

> *"...Certifico que mediante **DECRETO** que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación **ÁLVARO OBREGÓN**, aprobado por la H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal, y publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día **10 de mayo de 2011,** reimpresa en la G.O.D.F. de fecha **04 de diciembre de 2013,** para los efectos de obligatoriedad y cumplimiento por parte de particulares y autoridades, determina que el predio o inmueble de referencia, le aplica la **Zonificación: HM/5/30/M** (Habitacional Mixto, 5 niveles máximos de construcción y 30% mínimo de área libre, Densidad Media = Una por cada 50.00 m² de la superficie total del terreno). Asimismo, las **Normas de Ordenación sobre Vialidad** en Boulevard Presidente Adolfo López Mateos (Anillo Periférico), en el **tramo A-B** de: Av. Observatorio a: Paseo del Pedregal (Deberá Proporcionar un 20% adicional de incremento a la demanda reglamentaria de cajones de estacionamiento y considerar una restricción de 5.0 metros al frente para circulación a nivel (acceso y salida, Bahía de ascenso y descenso para los usuarios). Los accesos y salidas se ubican sobre Boulevard Adolfo López Mateos (Anillo Periférico), le conceden la zonificación: **HM/15/20/Z** (Habitacional Mixto, 15 niveles máximos de construcción y 20% mínimo de área libre, Densidad Z: el número de viviendas factibles, se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto. En todos los casos la superficie de la vivienda no podrá ser menor a aquella que resulte de aplicar lo establecido en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, sus Normas Técnicas Complementarias y los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano).----------*
>
> *----------SUPERFICIE DEL PREDIO 1,366.50m²----------*
>
> *----------**ZONIFICACIÓN HM/5/30/M**----------*
>
> *----------30% DE SUPERFICIE LIBRE DE CONSTRUCCIÓN.- 409.95m² Y 70% DE SUPERFICIE DE DESPLANTE.- 956.55m²----------*
>
> *--SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN DE **4,782.75m²** Y NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS PERMITIDAS: 27 (VEINTISIETE) -*
>
> *----------**POR NORMA DE ORDENACIÓN SOBRE VIALIDAD, PARA ZONIFICACIÓN HM/15/20/Z**----------*
>
> *----------20% DE SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE.- **273.30m²** Y 80% DE SUPERFICIE DE DESPLANTE.- **1,093.20m²**----------*
>
> *---SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN DE **16,398.00m²** (**) NORMA 19 REFERENTE A ESTUDIO DE IMPACTO Y NÚMERO--*
>
> *MÁXIMO DE VIVIENDAS PERMITIDAS: EL NÚMERO DE VIVIENDAS FACTIBLES SE CALCULA DIVIDIENDO LA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN PERMITIDA EN LA ZONIFICACIÓN, ENTRE LA SUPERFICIE DE LA VIVIENDA DEFINIDA POR EL PROYECTO.*

IV. **Constancia de Alineamiento y Número Oficial folio**[redacted] de fecha 09 de marzo de 2021, para el predio ubicado en Boulevard Adolfo López Mateos número 1753, Colonia Merced Gómez, Alcaldía Álvaro Obregón, donde se señala que el predio no tiene afectaciones, **si tiene restricción de 5.00 metros en todo el frente de Boulevard Adolfo López Mateos**, no se encuentra en zona histórica, ni en zona patrimonial.

V. **Dictamen de Estudio de Impacto Urbano oficio SEDUVI/DGCAU/2109/2020, DGCAU/DGU.20/0056/2020**, de fecha 26 de octubre de 2020, para la construcción de un Edificio de 15 niveles (P.B. + 14 niveles) con uso Habitacional con 168 viviendas, así como 5 sótanos de estacionamiento para 143 cajones de estacionamiento y 50 bici estacionamientos, desarrollados con una superficie total de construcción de 23,230.50 m² (16,398.00 m² s.n.b. y 6,832.50 m² b.n.b.), superficie de desplante 1,093.20 m² y área libre 273.30 m².

VI. **Carnet de Perito en Desarrollo Urbano a favor del** [redacted], número de registro [redacted]

VII. **Carnet de Director Responsable de Obra a favor del** [redacted], número de registro [redacted]

PROYECTO

De acuerdo con los datos de la **Memoria técnica descriptiva y planos arquitectónicos** presentados por el [redacted] Apoderado General de Propietarios, conjuntamente con el [redacted] Perito en Desarrollo Urbano con registro [redacted] y el [redacted] Director Responsable de Obra con registro [redacted], la Ampliación–Modificación de construcción solicitada, se desarrollara de la siguiente manera:

DATOS DEL PROYECTO						
Concepto	**Superficie en m²**				**% del concepto**	
	DEIU SEDUVI/DGCAU/ DGU/0056/2020	**Ampliación y/o Modificación**	**Proyecto**	**Norma**	**Proyecto**	**Norma**
Superficie del predio	1,366.50	----	1,366.50	--------	100	
Desplante	1,093.20	----	**1,093.20**	1,093.20	80	80
Área libre	273.30	----	**273.30**	273.30	20	20
Niveles s.n.b.	15	----	15	▶ 15	100	▶100
Niveles b.n.b.	5	+3 sótanos	8		-----	-----
Superficie s.n.b. (CUS)	**16,398.00**	-----	**16,398.00**	▶ 16,398.00	100	▶100
Superficie construida b.n.b.	**6,832.50**	+ 4,099.50	**10,932.00**	------	-----	-----
Superficie total de construcción	**23,230.50**	**4,099.50**	**27,330.00**	-----	-----	-----
Equipamiento	811.20	0.00	811.20			
Número de viviendas	**168**	**+56**	**224**			
Cajones de estacionamiento	143	+ 88	**231**	▪ Estacionamiento para vehículos motorizados. -Vivienda 3 cajón por vivienda 224 departamentos x 3 = **672 cajones máximos.** **En proyecto proporciona 231 cajones.**		
Cajones de bici estacionamiento	50	+ 30	**80**	▪ Estacionamiento para bici estacionamiento. Habitacional Plurifamiliar cualquier tamaño 1 por cada 4 viviendas. Tenemos 224 vivienda / 4 = **56** **En proyecto proporciona 80 cajones para bici estacionamiento.**		

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO
La modificación consiste en el incremento de 56 viviendas, con relación a las 168 autorizadas en el Dictamen de Impacto Urbano No. SEDUVI/DGCAU/2109/2020; SEDUVI/DGCAU/DGU.20/056/2020 de fecha 26 de octubre de 2020, resultando un total de 224 viviendas, sin aumentar la superficie de construcción permitida, se incrementan 3 sótanos con una superficie total de 4,099.50 m²; para dar un total de 8 sótanos en una superficie total construida bajo nivel de banqueta de 10,932.00 m²; conservando las mismas áreas de desplante, área libre, número de niveles, superficie de construcción máxima permitida, proporcionando 231 cajones para vehículos motorizados y 80 cajones para bicicletas, con un área de desplante de 1,093.20 m² y un área libre de 273.30 m², que representan el 80% y 20% respectivamente, con una superficie total de construcción de 27,330.00 m² (16,398.00 s.n.b + 10,932.00 b.n.b.).

► *Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 13513-151CALU20, expedido el 17 de diciembre de 2020.*

▪ *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 fecha 11 de julio de 2017.*

FUNDAMENTACIÓN

Esta autoridad es competente para dictaminar la solicitud de Modificación del Dictamen de Estudio de Impacto Urbano presentada, de conformidad con lo previsto en los artículos 4, fracción III, 7, fracción XIV, 63, 64, fracciones I, y II, 93, 94, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; 6 y 7 de la Ley de Procedimiento Administrativo; Norma de Ordenación General 19 fracciones VI, que forma parte de la Ley de Desarrollo Urbano y del Programa General de Desarrollo Urbano; 79, 80, 85, 86, fracción I, 88, fracción II, 91, 92, segundo párrafo y 93, fracciones I, II, III, IV, V y VI 94, fracción I, 95, 97, fracción I, 99, 106 fracción V y 107, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; 1, 2, 7, fracción II, numeral 2, 50 A, fracción XXIV, del Reglamento Interior de la Administración Pública; todos ellos ordenamientos vigentes en la Ciudad de México.

CONSIDERANDO

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

En esta tesitura, al considerar que por interesado ha de entenderse de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2, fracción XII, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria, al particular que tiene un interés legítimo respecto de un acto o procedimiento administrativo, por ostentar un derecho legalmente tutelado, en consecuencia, al encontrarse demostrado con las constancias que corren agregadas al expediente, reseñadas en el capítulo de ANTECEDENTES, debidamente adminiculadas y valoradas en términos de lo dispuesto en el artículo 402 del Código de Procedimientos Civiles local, que el Dictamen fue emitido para el proyecto a realizarse en **Boulevard Adolfo López Mateos No. 1753, Colonia Merced Gómez, Alcaldía Álvaro Obregón,** en favor del **C. Santiago Morales Broc**, Apoderado General de Propietarios, conjuntamente con el Arq. [redacted] Perito en Desarrollo Urbano con registro [redacted] y el Ing. [redacted] Director Responsable de Obra con registro [redacted] respecto al predio de mérito y asimismo, es la que por conducto de su Apoderado General solicita la Modificación en análisis que se acredita la identidad del titular del derecho legalmente tutelado y por ende se acredita el requisito del interés legítimo que debe ostentar una persona física o moral para ser reconocida como interesado.

Por otra parte con el objeto de evaluar la 1ª Modificación - Ampliación propuesta al Dictamen de Estudio de Impacto Urbano oficio SEDUVI/DGCAU/2109/2020; DGCAU/DGU.20/0056/2020, de fecha 26 de octubre de 2020, respecto de las posibles afectaciones al entorno urbano, esta Dirección General

destaca que la Ampliación consiste en incrementar 56 viviendas, más las 168 existentes para dar un total de 224 viviendas, sin modificar la superficie máxima permitida; incrementa 3 sótanos con una superficie a construir de 4,099.50 m²; manteniendo las mismas superficies de intensidad, desplante y área libre autorizadas en el Dictamen de Impacto Urbano No. SEDUVI/DGCAU/2109/2020; SEDUVI/DGCAU/DGU.20/056/2020 de fecha 26 de octubre de 2020, en el predio ubicado en Boulevard Adolfo López Mateos número 1753, Colonia Merced Gómez, Alcaldía Álvaro Obregón, esta Dirección General, revisó y analizó las Medidas de Integración Urbana propuestas en la presente solicitud y las establecidas en el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano antes citado; asimismo, se adicionan las Medidas y Condiciones emitidas por las Instancias competentes, toda vez que resultan necesarias para la integración del proyecto en el entorno urbano donde se desarrolla, y mismas que se detallan a continuación:

A. EN MATERIA DE AGUA Y DRENAJE

Mediante oficio **No.** [redacted] de fecha 22 de noviembre de 2021, la Dirección de Verificaciones de Conexiones en Alcaldías, adscrita al Sistema de Aguas de la Ciudad de México, señalo lo siguiente:

"...Al respecto se informa que personal de la Dirección de Agua Potable y Potabilización y la Dirección de Detección de Fallas y Rehabilitación de Drenaje, de este Sistema de Aguas de la Ciudad de México (SACMEX) realizaron una visita en la zona donde se llevaran a cabo las Medidas de Integración Urbana, las cuales fueron ***modificadas*** *a las indicadas en el oficio* ***GCDMX-SEDEMA-SACMEX-CG-DGSU-DVCA-SFH-UDFA-EIU-12172/2020,*** *de fecha 10 de septiembre de 2020, quedando como a continuación se indican:*

Agua Potable

1. *"...Con fundamento en el Artículo 62 de la Ley de Aguas del Distrito Federal, se determina que, para estar en condiciones de proporcionar el servicio de agua potable, estará condicionada a efectuar reforzamiento hidráulico correspondiente en la sustitución de tubería de 305 mm (12") de diámetro de asbesto-cemento por tubería de Polietileno de Alta Densidad del mismo diámetro, con una distancia aproximada de 1,000mts desde la calle Camino a Santa Fe, esquina Paseo de los Libres y hasta la entrada al Tanque Rompedor No. 2 de Santa Fe ubicado en esta vialidad casi esquina Tapatíos, Colonia Bonanzas, rehabilitación de cajas de válvulas, sustitución de piezas especiales, sustitución de válvulas de seccionamiento de asiento y compuerta de bronce, conexión de tomas existentes a la nueva red y posterior a la obra se autorizar el servicio en toma de 38 mmm (1 ½") de diámetro..." (sic)*

En el Padrón de Usuarios de este Sistema de Aguas de la Ciudad de México, el predio no cuenta con toma de agua potable, por lo que el desarrollador deberá llevar a cabo los trámites necesarios, ante este Órgano Desconcentrado, para solicitar la toma domiciliaria que le corresponde, la cual será de 38 mm (1½") de diámetro.

Drenaje

1. *"...Construcción de 100 m de atarjea de 0.38 m de diámetro con trayectoria en calle Miguel Mendoza Iniciando el trazo en la esquina de calle Merced Gómez y descargando en colector de 0.91 m de diámetro existente en la esquina de Boulevard Adolfo López Mateos; sustitución de 110 m de atarjea de 0.30 m de diámetro por otra de 0.38 m de diámetro con trayectoria en calle Merced Gómez iniciando el trazo en calle Miguel Ocaranza y descargando en colector de 0.91 m de diámetro existente en la esquina con Boulevard Adolfo López Mateos, sustitución de 180 m de atarjea de 0.30 m de diámetro por otra de 0.45 m de diámetro con trayectoria en calle Miguel Ocaranza iniciando el trazo en calle Merced Gómez y descargando en colector de 0.91 m de diámetro existente en la esquina con Boulevard Adolfo López Mateos, se deben considerar accesos pluviales a cada 30 m y hay que sustituir las bocas de tormenta existentes, como la descarga es a*

colector es necesario construir pozo de visita para evitar acumulación de gases y malos olores hacia el predio, la red sanitaria más cercana se localiza a una distancia de 6 m en 0.91 m de diámetro y a una profundidad de 3.60, la descarga autorizada es de 0.20 m de diámetro…" (sic)

En cuanto a las obligaciones técnicas y acciones con las que se tendrán que cumplir al interior del inmueble (Medidas de Mitigación), estas se ***ratifican****, las cuales fueron indicadas en el oficio antes mencionado.*

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, por lo que deberán 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, viviendo o local en régimen de condominio o distintos a este.

Este SACMEX no podrá proporcionar los servicios de agua potable y drenaje, en tanto no se dé cumplimiento a las Medidas de Integración Urbana, de conformidad con el Artículo 93 de la Ley de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal y las Obligaciones al interior de del desarrollo (Medidas de Mitigación), así como lo indica en su ***Carta Compromiso*** *de fecha 11 de noviembre del 2021, enviada por el Arq. Santiago Morales Broc, Apoderado Legal de los CC. Jacqueline Denise Broc Haro y Fernando Ortega Arena.*

En mérito de lo hasta aquí expuesto, al encontrarse satisfechos los requisitos legales para la procedencia de la Ampliación y/o Modificación solicitada, esta Dirección General en uso de las atribuciones de que se encuentra investida, de conformidad con los preceptos legales precisados en el capítulo de fundamentación, que lo facultan para la emisión de los Dictámenes de Estudio de Impacto Urbano y por ende de su Modificación, al ser el propio acto administrativo que emana de la misma autoridad emisora y que no pierde su validez, determina aprobar dicha Modificación permaneciendo intocadas las medidas de integración urbana y condiciones establecidas por esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y las Instancias competentes, contenidas en el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano oficio SEDUVI/DGCAU/2109/2020; DGCAU/DGU.20/0056/2020, de fecha 26 de octubre de 2020.

SEGUNDO. Con fundamento en los artículos 1 y 93, párrafo segundo de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, a fin de que la Dirección General de Política Urbanística dé seguimiento al cumplimiento de las medidas de integración urbana y condiciones establecidas en el Dictamen, y así en su oportunidad, otorgar la liberación de las mismas, el [redacted] como Apoderado General de Propietarios, deberá cumplir además de lo señalado en el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano oficio SEDUVI/DGCAU/2109/2020; DGCAU/DGU.20/0056/2020, de fecha 26 de octubre de 2020 con lo siguiente:

I. Informar a esta Dirección General, previamente a su realización, sobre cualquier cambio a lo manifestado referente a su construcción y operación, para que, en el ámbito de su competencia, resuelva lo procedente.

II. Se aclara que cualquier ampliación posterior a la emisión de la presente Modificación que se efectué, será sumada a la superficie total de la presente y se considera para los efectos de cuantificación de superficie aplicable para los fines indicados en la Norma de Ordenación General No 19, fracción V.

III. Para los casos subsecuentes en los cuales se pretenda solicitar ampliación, modificación de construcción o algún otro trámite relacionado con las mismas, deberá presentar un análisis detallado respecto del área de desplante y el área libre proporcionada donde se integre el predio que lo conforma, la cual no deberá rebasar las condicionantes señaladas al predio antes citado. Se aclara que cualquier ampliación posterior a la emisión de la presente Modificación que se efectúe, será sumada a la superficie total de la presente autorización y se considerará para los efectos de cuantificación de superficie aplicable para los fines indicados en la Norma de Ordenación General No. 19, fracción V.

IV. Conjuntamente con el Perito en Desarrollo Urbano y el Director Responsable de Obra, vigilarán que en el aspecto normativo, la modificación del proyecto se lleve a cabo en estricto apego a lo manifestado, así como en los términos establecidos en el presente instrumento, por lo que cualquier modificación y/o ampliación posterior a la emisión del presente Dictamen, deberá ser informada previamente a esta Dirección General, para que en el ámbito de su competencia resuelva lo procedente.

V. A partir de la recepción de la presente 1ª Modificación - Ampliación al Dictamen de Estudio de Impacto Urbano y hasta la presentación del Aviso de Terminación de Obra en la Alcaldía Álvaro Obregón, deberá presentar ante esta Dirección General un informe sobre el estado del proyecto, avance de obra y cumplimiento de medidas de integración urbana y condiciones establecidas en el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano oficio SEDUVI/DGCAU/2109/2020; DGCAU/DGU.20/0056/2020, de fecha 26 de octubre de 2020 y la presente Modificación, adjuntando la documentación que soporte su cumplimiento. El informe deberá presentarse de forma impresa y digital CD (formato.doc), de acuerdo al anexo suscrito por el Apoderado Legal el Perito en Desarrollo Urbano y el Director Responsable de Obra que suscriba la manifestación de construcción correspondiente.

VI. Previo al Aviso de Terminación Total de la Obra, deberán presentar ante esta Dirección General, la documentación que soporte el cabal cumplimiento de las medidas de integración urbana y condiciones establecidas en el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano SEDUVI/DGCAU/2109/2020 DGCAU/DGU.20/0056/2020, de fecha 26 de octubre de 2020, para que la Secretaría emita la Liberación de las mismas.

VII. Presentará a esta Dirección General, original y copia para su cotejo de la Manifestación de Construcción y pagos de aprovechamiento respecto de la Modificación de Construcción, conforme a lo señalado en el artículo 94, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

VIII. Presentar a esta Dirección General, previo al registro de la Manifestación de Construcción por Ampliación y/o Modificación ante la Alcaldía Álvaro Obregón, copia del Dictamen de Factibilidades de Servicios para el uso Habitacional de 56 viviendas adicionales más las 168 autorizadas para un total de 224 viviendas; emitido por la Dirección de Verificación de Conexiones en Alcaldías del Sistema de Aguas de la Ciudad de México.

TERCERO. 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] como Apoderado General de Propietarios, la información adicional necesaria.

La Secretaría de Desarrollo Urbano 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, para que en el ámbito de sus atribuciones se verifique y evalúen las causas y consecuencias del incumplimiento, con la finalidad de imponer al C. [redacted] como Apoderado General de Propietarios, las sanciones administrativas que correspondan, sin perjuicio de cualquier otra sanción que proceda. En caso de incumplimiento de los requisitos, medidas de integración urbana y condiciones establecidas al C. [redacted] como Apoderado General de Propietarios, o quien legalmente los represente estará obligado a reparar los daños que por tal motivo se hubieren causado.

CUARTO. El cumplimiento a la normatividad que señale el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, son responsabilidad del Director Responsable de Obra y los Corresponsables requeridos por el proyecto, conforme a lo establecido en los artículos 32, 34, fracciones I, II, III, 35, fracciones I, II, III, IV, IX, X y XII, XIII, XIV, 36, fracciones I, II y III, 39, fracciones I, incisos a), b), c), d), e) y f), II, incisos a), b), c), d), e) y f), y III, incisos a), b), c), d) y e) del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal vigente.

QUINTO. Se aclara que cualquier Ampliación y/o Modificación posterior a la emisión de la presente Ampliación y/o Modificación que se efectúe, será sumada a la superficie total de la presente autorización y se considerará para los efectos de cuantificación de superficie aplicable para los fines indicados en la Norma de Ordenación General No. 19, fracción V.

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

SÉPTIMO. En caso de **incumplir con las medidas de integración, compensación urbana y demás condicionantes** definidas en el Dictamen y su presente Modificación y/o Ampliación, así como en la presentación de informes trimestrales, se procederá a las sanciones aplicables al Perito en Desarrollo Urbano y Director Responsable de Obra, en términos del artículo 112 y 179, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. En atención a lo señalado en el capítulo de consideraciones y antecedentes, con fundamento en los artículos 4 fracción III, 7, fracciones XIV, XVII y XXVI, 63, 93 y 94 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; 6 y 7, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; Norma General de Ordenación No. 19, que forma parte de la Ley de Desarrollo

Urbano y del Programa General de Desarrollo Urbano; 79, 85, 86 fracción II, 91, 92, 93, fracciones I, II, III, V, VI, 94 fracción I, 98, 99, fracción, 107 y 110 fracciones I, II, III, IV, V y VI, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano; **al incumplimiento del contenido y condicionantes señaladas en el presente Dictamen, este se dará inicio al proceso de extinción por propio derecho derivado de la naturaleza del acto administrativo; esto es, la autoridad procederá** en consideración a lo señalado en el artículo 29 fracción II de la Ley de Procedimiento Administrativo, ordenamientos vigentes en la Ciudad de México, vistos los antecedentes, motivos y fundamentos legales expuestos en los capítulos precedentes, es de resolverse y se

RESUELVE

PRIMERO. Se aprueba la **1ª AMPLIACIÓN - MODIFICACIÓN AL DICTAMEN DE ESTUDIO DE IMPACTO URBANO OFICIO SEDUVI/DGCAU/2109/2020; DGCAU/DGU.20/0056/2020,** DE FECHA 26 DE OCTUBRE DE 2020 PARA EL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE UN CONJUNTO HABITACIONAL PARA QUEDAR CON UN TOTAL DE 224 VIVIENDAS EN 15 NIVELES (P.B. + 14 NIVELES), 8 SÓTANOS PARA ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS AUTOMOTORES Y 80 CAJONES PARA BICI ESTACIONAMIENTO; EN EL PREDIO UBICADO EN **BOULEVARD ADOLFO LÓPEZ MATEOS NÚMERO 1753, COLONIA MERCED GÓMEZ, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN.**

La Ampliación - Modificación se deriva de incrementar 56 viviendas, más las 168 autorizadas para quedar un total de 224 viviendas, sin incrementar la superficie máxima de construcción permitida ni el número de niveles; aumenta 3 sótanos con una superficie de construcción de 4,099.50 m^2, más los 5 sótanos autorizados para un total de 8 sótanos, incrementando el número de cajones de estacionamiento de 143 a 231; quedando de la siguiente manera: Un edificio de 15 niveles s.n.b. (P.B. + 14 niveles) y 8 niveles b.n.b., con superficie total de construcción de 27,330.00 m^2 (16,398.00 m^2 s.n.b y 10,932.00 m^2 b.n.b.), con un área de desplante 1,093.20 m^2 y área libre de 273.30 m^2, estacionamiento para 231 cajones vehículos motorizados y 80 para bici-estacionamiento.

SEGUNDO. La presente Ampliación - Modificación de Dictamen de Estudio de Impacto Urbano no constituye autorización, licencia, o permiso, sino únicamente el resultado de la evaluación técnico-jurídica emitida por esta autoridad, respecto de un acto administrativo valido que fue previamente emitido, cuyo objeto es evaluar las posibles influencias o alteraciones negativas causadas al entorno urbano por la Ampliación y/o Modificación de la obra privada, que se pretende ampliar con respecto del proyecto originalmente evaluado, con el fin de establecer las medidas adecuadas para la integración que mitigue y compense el impacto urbano, por lo tanto en estricto acatamiento a las disposiciones jurídicas y administrativas en materia de desarrollo urbano y construcciones, así como de los elementos y requisitos de validez de todo acto administrativo, deberán cumplirse con las condiciones establecidas en las consideraciones que anteceden y las medidas de integración urbana y condiciones establecidas en el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano oficio SEDUVI/DGCAU/2109/2020; DGCAU/DGU.20/0056/2020, de fecha 26 de octubre de 2020 y la presente Ampliación - Modificación.

TERCERO. Esta aprobación se otorga sin perjuicio de que el [redacted] como Apoderado General de Propietarios, 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.

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

QUINTO. Hágase de conocimiento de las instancias de la Administración Pública de la Ciudad de México, que intervienen directa e indirectamente en la emisión y seguimiento del presente Dictamen, a efecto de que en términos de lo dispuesto en el artículo 93 párrafo segundo in fine de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, se sirvan verificar e informar en auxilio de esta Secretaría el cumplimiento de las medidas de integración urbana y condiciones establecidas en el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano No. SEDUVI/DGCAU/2109/2020; DGCAU/DGU.20/0056/2020, de fecha 26 de octubre de 2020 y el presente acto administrativo.

ATENTAMENTE

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

APODERADO GENERAL

[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 GÓMEZ CRUZ.- SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA.** Para conocimiento.
MTRA. LÍA LIMÓN GARCÍA.- ALCALDESA EN ÁLVARO OBREGÓN. Para conocimiento y seguimiento de 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 de cumplimiento de medidas de integración urbana y condiciones.
MTRO. ANDRÉS LAJOUS LOAEZA.- SECRETARIO DE MOVILIDAD. Para conocimiento y seguimiento de 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 de cumplimiento de medidas de integración urbana y condiciones.
ARQ. LUIS ARTURO RODRÍGUEZ LÓPEZ.- DIRECTOR DEL REGISTRO DE LOS PLANES Y PROGRAMAS. SEDUVI. Para su inscripción en el Registro.
ARQ. ALMA ROSA ROMERO TORRES. DIRECTORA DE GESTIÓN URBANÍSTICA. SEDUVI. Para conocimiento y seguimiento de cumplimiento de medidas de integración urbana y condiciones.

Expediente **11207-121BRJA21** Consecutivo **015/DGU/2021**

APROBÓ	ARQ. ALMA ROSA ROMERO TORRES	
COTEJÓ	ING. MANUEL MACHAEN HERNÁNDEZ	
REVISÓ	C. MARIANA FABIOLA DEL VALLE CÓRTES	
ELABORO:	C. ERNESTO SÁNCHEZ CASTILLO	