GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

**SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA**
**DIRECCIÓN GENERAL DE CONTROL Y ADMINISTRACIÓN URBANA**

2020 LEONA VICARIO

Ciudad de México, a 27 de octubre de 2020

Oficio: SEDUVI/DGCAU/ [redacted] /2020.

[redacted]

**PRESENTE**

En respuesta a la Solicitud de Dictamen de Estudio de Impacto Urbano, para la construcción de un edifico de 15 niveles (planta baja+ 14 niveles) sobre nivel de banqueta para uso habitacional con 168 viviendas, así como 5 sótanos con capacidad conjunta de 143 cajones de estacionamiento y 50 cajones para bici estacionamiento, en el predio ubicado en **Boulevard Adolfo López Mateos No. 1753, colonia Merced Gómez, Alcaldía Álvaro Obregón,** se informa que luego de efectuar la revisión y análisis pertinente, esta Dirección General de Control y Administración Urbana emite el Dictamen de impacto Urbano Positivo, oara el proyecto en comento, mismo que se anexa al presente. Este oficio forma parte inseparable del Dictamen en mérito.

**ATENTAMENTE**

**ARQ. MIGUEL ÁNGEL TÉLLEZ TREVILLA**
**DIRECTOR GENERAL DE CONTROL Y ADMINISTRACIÓN URBANA**

**APODERADO LEGAL**

[redacted]

**En nombre y representación, acepto los términos, medidas de integración y condiciones establecidas en el presente dictamen y me obligo a darle cabal cumplimiento**

**C.c.p.- MTRA. ILEANA VILLALOBOS ESTRADA.- TITULAR DE LA SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA.-** Para conocimiento
**LIC. LAYDA ELENA SANSORES SAN ROMÁN.- ALCADE EN ÁLVARO OBREGÓN.-** Para conocimiento y seguimiento de cumplimiento de Medidas de Integración urbana y condiciones.
**DR. RAFAEL BERNANRDO CARMINA PAREDES.- COORDINADOR GENERAL DEL SISTEMA DE AGUAS DE LA CIUDAD DE MEXICO.-** Para conocimiento y seguimiento de cumplimiento de Medidas de Integración urbana y condiciones
**MTRO. ANDRES LAJOUS LOEZA.- SECRETARIO DE MOVILIDAD.-** Para conocimiento y seguimiento de cumplimiento de Medidas de Integración urbana y condiciones.
**ARQ. MYRIAM URZÚA VENEGAS.- SECRETARIA DE GESTION INTEGRAL DE RIESGO Y PROTECCIÓN CIVIL.-** Para conocimiento y seguimiento de Medidas de Integración urbana y condiciones.
**ARQ. ILKA THAIS COROMATO FIGUEROA TOVAR.- DIRECTORA DEL REGISTRO DE LOS PLANES Y PROGRAMAS, SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA.-** para su inscripción en el registro.

Expediente 34650-121MOSA19, Consecutivo [redacted]
En atención a la O.T. DGU/07555/2019 [redacted]

| | |
|---|---|
| AUTORIZO | ARQ. KARLA NAHTLLELY SOLÍS OLVERA.- |
| COTEJÓ | DAH LUIS ADOFO MENDEZ LUGO |
| REVISÓ | ING. MANUEL MACHAEN HERNÁNDEZ |

Recibí estudio de impacto urbano que consta de 19 fojas.
26/10/2020.

[redacted]

[redacted]

Amores No. 1322, piso1, col. Del Valle Centro
Alcaldía Benito Juárez; c.P. 03100, Ciudad de méxico
Telf. 51302100 ext. 2216



[redacted]

DGCAU/DGU.20/ [redacted] /2020

Ciudad de México, a 26 de octubre de 2020.

## DICTAMEN DE ESTUDIO DE IMPACTO URBANO

Boulevard Adolfo López Mateos número 1753, Colonia Merced Gómez, Alcaldía Álvaro Obregón.

## CÉDULA BÁSICA DE PROYECTO

| DATOS GENERALES | |
|---|---|
| **Folio y fecha de ingreso** | [redacted], consecutivo [redacted] de fecha 30 de agosto de 2019. |
| **Superficie del predio** | 1,366.50 m² Instrumento Notarial número 59,932, Libro 2278 de fecha 13 de junio de 2018. |
| **Uso del proyecto** | Desarrollo habitacional 168 viviendas. |
| **Tipo de obra** | Obra nueva |
| **Solicitante** | [redacted] |
| **Perito en Desarrollo Urbano** | [redacted] |
| **Director Responsable de Obra** | [redacted] |

| NORMATIVIDAD URBANA APLICABLE | |
|---|---|
| **Zonficación** | Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio **12577-151RUSE19,** de fecha 17 de abril de 2019, el cual señala:<br>"(...) *que de acuerdo al 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 al 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 vivienda por cada 50.00 m² de la superficie total de terreno).*<br>*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 ubicarán 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 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).*<br>*--] SUPERFICIE DEL PREDIO: 1,366.50 m²/// (INSTRUMENTO NOTARIAL No. 41984. NOTARÍA 212 DEL D.F.)[----------]* POR NORMA DE ORDENACIÓN SOBRE VIALIDAD, PARA ZONIFICACIÓN HM/15/20/Z*[----------*<br>*----]20% DE SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE: 273.30 m² /// 80% DE SUPERFICIE DE DESPLANTE: 1,093.20 m² [---* |

| | |
|---|---|
| | ----------]*SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN DE 16,398.00 m² 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*[ ---------- |
| **Normas Generales de Ordenación.** | **1.** Referente a **"Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficientes de Utilización del Suelo (CUS)".**<br>**4.** Referente a **"Área libre de construcción y recarga de aguas pluviales al subsuelo".**<br>**7.** Referente a **"Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio".**<br>**8.** Referente a **"Instalaciones permitidas por encima del número de niveles".**<br>**10.** Referente a **"Alturas máximas en vialidades en función de la superficie del predio y restricciones de construcción al fondo y laterales".**<br>**11.** Referente a **"Cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales".**<br>**19.** Referente a **"Estudio de Impacto Urbano".**<br>**28. Referente a "Zonas y Usos de Riesgo".**<br>**El desarrollador deberá dar cabal cumplimiento a estas Normas Generales de Ordenación y las aplicables en su caso.** |
| **Característica Patrimonial** | **No aplica.** |
| **Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial** | **Folio 8148-2018, expedida con fecha 17 de enero de 2019.**<br>Que señala lo siguiente:<br>No se encuentra en **Zona Histórica y/o Patrimonial.**<br>No tiene **afectación**<br>**Tiene una restricción de 5.00 metros en todo el frente sobre Boulevard Adolfo López Mateos.** |

| CUADRO I. DATOS DEL PROYECTO | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Concepto** | **Superficie en m²** | | **% del concepto** | |
| | **Proyecto** | **Norma *** | **Proyecto** | ***Norma** |
| Superficie del predio | **1,366.50** | | --- | |
| Desplante (COS) | **1,093,20** | 1,093.20 | 80.00 | 80.00 |
| Área libre | **273.30** | 273.30 | 20.00 | 20.00 |
| Niveles s.n.b. | **15** | 15 | 100 | 100 |
| Niveles b.n.b. | **5** | ---- | ---- | ---- |
| **Construcción** | | | | |
| Superficie total s.n.b. (CUS) (habitacional) | **16,398.00** | 16,398.00 | 100 | 100 |
| Superficie b.n.b. (estacionamiento) | **6,832.50** | ---- | ---- | ---- |
| Superficie total de construcción | **23,230.50** | ---- | ---- | ---- |
| Equipamiento Urbano (Un local comercial en P.B.). | **811.20** | 41.00 a 136.65 | 59.36 | 3 -10 |
| Número de viviendas | **168** | **Z **** | ---- | ---- |

| | | |
|---|---|---|
| Cajones de vehículos motorizados | 143 | **De la memoria descriptiva, suscrita por la PDU, DRO y Promovente, se tiene:** |
| Cajones para bicicletas | 50 | |

| Número de Viviendas | N.T.C. | Demanda cajones |
|---|---|---|
| 168 viviendas | 3 por vivienda | 504 |
| Totales | | 504 |
| **Total en proyecto** | **143 cajones.** | |
| **Calculo cajones para bicicletas.** | **N.T.C.** | **Demanda de cajones** |
| **168/4** | **1 por cada 4 viviendas** | **42** |

**CUADRO II. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO.**

El proyecto constará de un edificio de 15 niveles sobre nivel de banqueta (planta baja + 14 niveles) para uso habitacional con 168 viviendas, así como 5 sótanos para estacionamiento.

El proyecto se desarrolla sobre una superficie de 1,366.50 m² de terreno, teniendo un desplante de 1,093.20 m² y área libre de 273.30 m², que representa el 80.00% y 20.00 % de la superficie del predio, respectivamente. Una superficie de 16,398.0 m² sobre nivel de banqueta de Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) y 6,832.50 m² de construcción bajo nivel de banqueta para un total de 23,230.50 m² de construcción. Equipamiento Urbano siendo para uso interno del desarrollo en planta baja en 811.20 m², que representa el 59.36% de la superficie del predio. Proporciona un total de 143 cajones para vehículos automotores y 50 cajones para bicicletas.

** Conforme a lo establecido en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio **12577-151RUSE19**, de fecha 17 de abril de 2019, expedido por el Registro de los Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.*

*** **"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.*

## ANTECEDENTES

**I.** El [redacted] conjuntamente con el [redacted] Perito en Desarrollo Urbano, con registro número PDU-[redacted] y el [redacted] Director Responsable de Obra, con registro número [redacted] presentaron ante personal del Área de Atención Ciudadana de esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, además de lo señalado en el apartado ***"CÉDULA BÁSICA DE PROYECTO"***, documentación que se detalla y corre agregada en copia simple al expediente conformado con motivo de la solicitud en análisis, recibida y valorada en apego al principio de buena fe previsto en el artículo 32 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.

**a)** Instrumento Notarial número 60,592 Libro 2,304 de fecha 07 de septiembre de 2018, tirado ante la fe del Notario Público 201 de la Ciudad de México, en la cual se hace constar:

"(...) ***LA FUSIÓN DE PREDIOS*** *que otorgan los señores* [redacted] *ARENA, representados por su apoderado, el señor* [redacted] *quien también comparece por su propio derecho, de conformidad con las siguientes declaraciones y clausulas:*

***DECLARACIONES***

*Declaran los comparecientes bajo protesta de decir verdad, advertidos por el suscrito notario de las penas aplicables a los que declaran con falsedad en los términos de lo dispuesto por la fracción segunda del articulo*

*ciento sesenta y cinco de la Ley del Notario y del articulo trescientos once del Código Penal, ambos del Distrito Federal, actualmente Ciudad de México, en lo que a cada uno corresponde, lo siguiente: "(…)"*

*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 colindancia. (…)"*

**b)** Instrumento Notarial número 59,932 Libro 2278, de fecha 13 de junio de 2018, tirado ante la fe del Notario Público 201 de la Ciudad de México, hace constar:

*"(…) **1.- EL CONTRATO DE COMPRAVENTA** que celebran, por una parte, como **VENDEDORA,** la señora CLARA MARÍA MAGDALENA PRUNEDA PADILLA, y por la otra, como **COMPRADORA,** los señores SANTIAGO MORALES BROC, JACQUELINE DENISE BROC HARO y FERNANDO ORTEGA ARENA;*

*2.- LOS PODERES GENERALES RECÍPROCOS LIMITADOS, que los señores SANTIAGO MORALES BROC, JACQUELINE DENISE BROC HARO y FERNANDO ORTEGA ARENA, se otorgan entre sí; y*

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

**c)** Estudio de Mecánica de Suelos elaborado por el [redacted] para el predio ubicado en **Boulevard Adolfo López Mateos número 1753 (antes 1747), Colonia Merced Gómez, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México,** de fecha 10 de julio de 2019, en donde se pretende la realización de un proyecto que constará de un edificio de 15 niveles sobre nivel de banqueta para uso habitacional con 168 viviendas, así como 5 sótanos con capacidad conjunta de 143 cajones de estacionamiento para vehículos automotores y 50 cajones para bicicletas. El proyecto se desarrolla sobre una superficie de 1,366.50 m² de terreno, teniendo un desplante de 1,093.20 m² y área libre de 273.30

m², que representa el 80.00 % y 20.00 % de la superficie del predio, respectivamente. Una superficie de 16,398.00 m² sobre nivel de banqueta de Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) y 6,832.50 m² de construcción bajo nivel de banqueta para un total de 23,230.50 m² de construcción. Equipamiento Urbano en planta baja en 811.20 m², que represente el 59.36 % de la superficie del predio.

## 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, fracciones XXI y XXVII de la Ley antes invocada.

**SEGUNDA.** La Dirección General de Control y Administración Urbana 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 habérsele 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 Legal de Propietarios, conjuntamente con el [redacted] Perito en Desarrollo Urbano, con registro número [redacted] y el [redacted] Director Responsable de Obra, con registro número [redacted] cumple con la normatividad establecida por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente para la Alcaldía Álvaro Obregón, y que 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 vigente, por lo que es procedente el proyecto pretendido para la construcción del desarrollo habitacional de 168 viviendas del proyecto denominado Conjunto Habitacional "Periférico 1753". El cual constará de un edificio de 15 niveles sobre nivel de banqueta para uso habitacional con 168 viviendas, así como 5 sótanos con capacidad conjunta de 143 cajones de vehículos motorizados y 50 cajones para bicicletas.

**CUARTA.** El artículo 3, fracción XIX de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente, define 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 Control y Administración Urbana, revisó y analizó las Medidas de Integración Urbana propuestas por el solicitante conjuntamente con el [redacted] Perito en Desarrollo Urbano, con registro número [redacted] y el [redacted] Director Responsable de Obra, con registro número [redacted] 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 existentes en aras de crear una ciudad justa, dinámica, incluyente y sustentable.

Por ende, el [redacted] como propietario y Apoderado Legal de los Propietarios los CC. [redacted] en conjunto con el [redacted] Perito en Desarrollo Urbano, con registro número [redacted] y el Ing. Civil. [redacted] Director Responsable de Obra, con registro número DRO-1900 o quien legalmente los represente, 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 no cumplir con éstas, 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 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 de 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 91 y 93, fracción IV del Reglamento de la Ley de Desarrollo

Urbano del Distrito Federal, las dependencias emitieron las siguientes opiniones al Estudio de Impacto Urbano en comento:

**A. EN MATERIA DE ALCALDÍA**

1) Mediante oficio No. [redacted] de fecha 29 de enero de 2020, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Obregón, **emitió Opinión Positiva Condicionada** a lo siguiente:

*"(...) Con fundamento en los artículos 63, 64, 93 y 94 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como del análisis al Estudio de Impacto Urbano en referencia, a la visita ocular realizada al predio en comento y, a la revisión a cada una de las* ***Medidas de Mitigación en materia de Entorno Urbano Inmediato****, señalando que, de acuerdo al plano anexo, las principales propuestas para el espacio público consisten en:*

- ✓ *Intervención del Espacio Público ubicado en Cerrada Miguel de Mendoza y Blvd. Adolfo López Mateos.*
- ✓ *Intervención del Espacio Público ubicado en Cerrada Merced Gómez y Blvd. Adolfo López Mateos.*
- ✓ *Intervención y/o rehabilitación de 3 Cruceros Seguros en:*
  - *Blvd. Adolfo López Mateos y Miguel Ocarranza*
  - *Miguel Ocarranza y Merced Gómez*
  - *Meced, Gómez y Miguel de Mendoza*

*De la revisión a cada una de las Medidas de Mitigación en materia de Entorno Urbano Inmediato, de acuerdo a lo indicado en el Capítulo referido ... "Propuestas de integración y/o mejoramiento de la imagen urbana, así como del espacio público en torno al proyecto presentado: banquetas, parques, jardines, plazas, alumbrado público, vía pública, seguridad pública...", así como de la* ***visita ocular realizada*** *a la zona inmediata al predio en comento, se constató que las acciones planteadas sí son necesarias. Sin embargo, dichas acciones se consideran insuficientes en función de las condiciones físicas de deterioro que presentan distintos tramos de banquetas, guarniciones, rampas para minusválidos, señalamiento horizontal en calles inmediatas al predio sujeto.*

*Razón por la cual, esta autoridad solicita* ***completar las Medidas de Integración Urbana presentadas con el mantenimiento, conservación y rehabilitación de la Vialidad Secundaria Manuel Ocarranza, en el tramo comprendido entre Blvd. Adolfo López Mateos y Av. Barranca del Muerto****. Para lo cual, se requieren las siguientes acciones:*

- ***Re encarpetado de la Carpeta Asfáltica, incluyendo:***
  - ✓ *Renivelación de brocales existentes.*
  - ✓ *Suministro y colocación de brocal y tapa de alta resistencia para el pozo de visita.*
  - ✓ *Renivelación de Coladeras existentes.*
  - ✓ *Construcción de un Reductor de Velocidad.*
- ***Mantenimiento de las Banquetas en ambos paramentos, incluyendo:***
  - ✓ *Extracción de Tocones existentes.*
  - ✓ *Demolición de guarniciones y banquetas.*
  - ✓ *Retiro y disposición del material de demolición.*
  - ✓ *Renivelación de registro de llave de banqueta.*
  - ✓ *Renivelación de Coladeras de banquetas existentes.*
  - ✓ *Renivelación de Tapas.*

*En este sentido, se emite opinión en* ***SENTIDO POSITIVO, CONDICIONADA*** *a la presentación de las acciones complementarias señaladas. Asimismo, y de acuerdo con lo establecido en el Artículo 93 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente, dichas Medidas de Integración Urbana, "...deberán ser ejecutadas previamente al aviso de terminación de obra. Por lo que el Visto bueno de uso y ocupación, lo otorgara la Alcaldía en el momento en que la Secretaría verifique por sí o por las dependencias correspondientes, que dichas medidas han sido cumplidas... (...)"*

**B. EN MATERIA DE MOVILIDAD**

1) Mediante oficio Folio SM-SPPR-DGPP-3347-2019 de fecha 09 de diciembre de 2019, la Dirección General de Planeación y Políticas adscrita a la Secretaría de Movilidad **emitió Opinión 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,** respectivamente, 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 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 en la presente **OPINIÓN,** para prevenir, mitigar o compensar los efectos del impacto vial.*

*2. El Proyecto Ejecutivo deberá dar cumplimiento con todas y cada una de las condicionantes y restricciones establecidas en la Constancia de Alineamiento y Número Oficial **Folio No. 8148-2018,** de fecha 17 de enero de 2019, para el predio ubicado en **Boulevard Adolfo López Mateos 1753, Col. Merced Gómez, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México.***

*3. El Proyecto Ejecutivo deberá dar cabal cumplimiento con todas y cada una de las condicionantes establecidas en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con **folio No. 12577-151RUSE19,** de fecha 17 de abril de 2019, por la Dirección del Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda, para el predio ubicado en **Boulevard Adolfo López Mateos 1753, Col. Merced Gómez, Alcaldía Álvaro Obregón, 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** parta 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, para no afectar las vialidades de acceso al mismo, así como a los vehículos en proceso 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 loa 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 por el **A[redacted] Perito en Desarrollo Urbano con No. de Registro [redacted], en dicho Estudio de Movilidad y deberá presentar **carta compromiso** para cumplir con todas y cada una de las condicionantes.*

*Entendiéndose estas, **como las condiciones que deben cumplir las personas físicas o morales que constituyan, amplíen, reparen o modifiquen una obra** con el fin de **integrarla** al entorno urbano, a la vialidad, a la estructura socioeconómica, a la infraestructura y a la imagen urbana, y deberán ser ejecutadas previamente al aviso de*

*Terminación de Obra, de conformidad con lo dispuesto en los artículos **3° fracción XIX y 93** párrafo segundo de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 15 de julio de 2010 y conforme al 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 que se requiere que se presente ante esta Dependencia, **en un plazo no mayor a 30 días hábiles** con carta compromiso , posteriores a la emisión del Dictamen del Estudio de Impacto Urbano correspondiente, para que les sean entregados los términos de referencia para realizar las **MEDIDAS DE INTEGRACIÓN URBANA** que a continuación se mencionan:*

*De la Ley de Movilidad para la Ciudad de México,*

***Artículo 12, Articulo 37, Articulo 53, Articulo 54, Articulo 194, Articulo 195.***

***UNO.** - Elaboración de **PROYECTO EJECUTIVO Y OBRA** para la implementación de infraestructura ciclista sobre **Miguel Ocarranza (De Periférico hasta Barranca del Muerto).***

***DOS.** - Elaboración de **Proyecto Ejecutivo y Obra** para Señalamiento horizontal, vertical y accesibilidad, universal para las **intersecciones seguras,** incluyendo **banquetas ambos paramentos;** así como la identificación de la problemática vial, diagnóstico y propuestas de solución, para la Recuperación y Mejoramiento Integral de la Movilidad y Accesibilidad de las siguientes intersecciones:*

- *Avenida Lomas de Plateros – Francisco P. Miranda*
- *Avenida Lomas de Plateros – 5 de Mayo – Juan Tinoco*
- *Avenida Lomas de Plateros – Av. Centenario*
- *Calzada de los Leones – Barranca del Muerto*
- *Avenida Lomas de Plateros – Sassoferrato – Rosa Trepadora*
- *Molinos – Sassoferrato*
- *Molinos – Zurbarán*
- *Molinos – Escultores*
- *Rosa Trepadora – Molinos*
- *Rosa Trepadora – Zurbarán*

*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:*

> ***B.** Implementación y adecuación para el Polígono formado por la colonia **Merced Gómez,** Alcaldía **Álvaro Obregón.***

*Las acciones establecidas en el inciso **"B"** 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**

**1)** Mediante oficio **GCDMX-SEDEMA-SACMEX-CG-DGSU-DVCA-SFH-UDFA-EIU-12172/DGSU/2020,** de fecha 10 de septiembre de 2020, emitido por la Dirección de Verificación de Conexiones en Alcaldías, adscrita al Sistema de Aguas de la Ciudad de México, **emite Opinión Positiva Condicionada** a lo siguiente:

"(...)

*Al respecto se informa que personal de la Dirección de Agua y Potabilización, la Dirección de Detección de Fallas y Rehabilitación de Drenaje y la Dirección de Operación de Drenaje, Tratamiento y Reúso, de este Sistema de Aguas de la Ciudad de México (SACMEX), realizaron una visita de inspección a la infraestructura hidráulica y sanitaria,*

*indicando que es factible proporcionar los servicios solicitados, siempre y cuando se dé cumplimiento a las Medidas de Integración Urbana y obligaciones al interior del desarrollo (Medidas de Mitigación) siendo las que a continuación se mencionan:*

***Agua Potable***

*1. Sustitución de 1,000 m de tubería existente de asbesto cemento de 305 mm (2") de diámetro, por otra de polietileno de alta densidad del mismo diámetro, desde la Calle Camino a Santa Teresa esquina Paseo de las Libres hasta la entrada al Tanque Rompedor Numero 2 de Santa Fe, ubicado en la vialidad casi esquina con la Calle Tapatío.*
*2. Rehabilitación de cajas de válvulas, sustitución de piezas especiales, sustitución de válvulas de seccionamiento de asiento y compuerta de bronce.*
*3. Cambio de ramales a la línea nueva.*
*4. Instalación de cruceros en todas las calles que atraviese.*
*5. Construcción de cajas de válvulas.*
*6. Al termino de la obra al predio se le autoriza una toma de agua potable de 51 mm (12") de diámetro.*
*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 51 mm (2") de diámetro.*

***Drenaje***

*7. Instalación de 100 m de drenaje de 0.38 m (15") de diámetro con trayectoria en la Calle Miguel de Mendoza, iniciando el trazo en la confluencia con la Calle Merced Gómez y descargando al colector de 0.91 m de diámetro, existente en la confluencia con Boulevard Adolfo López Mateos.*
*8. Sustitución de 180 m de atarjea de 0.30 m (12") de diámetro, por otra de 0.45 m (18") de diámetro con trayectoria en la Calle Miguel Ocaranza, iniciando el trazo desde la Calle Merced Gómez y descargando al colector de 0.91 m (36") de diámetro existente en la confluencia con el Boulevard Adolfo López Mateos.*
*9. Sustitución de bocas de tormenta existente y accesorios pluviales a cada 30 m de distancia.*
*10. Construcción de pozos de visita.*
*11. Para la descarga de las demasías de las aguas residuales y pluviales se autoriza una tubería de 0.20 m (8") de diámetro.*
*Las obligaciones técnicas y acciones con las que se tendrá que cumplir al interior del inmueble (Medidas de Mitigación), son las siguientes:*

I. *Con fundamento en lo dispuesto por el Artículo 86 Bis de la Ley de Derecho al Acceso, Disposición y Saneamiento del Agua de la Ciudad de México, construirá una cisterna de almacenamiento para el agua residual, la cual será llenada por medio de carros tanques, 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, una trampa de retención de solidos y grasas en el último registro del inmueble, para posteriormente descargar a la red municipal.*
II. *Con fundamento 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.*
IV. *Instalación de bebederos o estaciones de carga de agua potable.*

*Se hace de su conocimiento en el Artículo 58 de la Ley del Derecho al Acceso, Disposición y Saneamiento del Agua de la Ciudad de México, así como el Artículo 73 fracciones IV y V, 175 y 176 fracciones I, IV y V del Código Fiscal de la Ciudad de México, es obligatoria la instalación de aparatos medidores para cualquier tipo de toma de agua potable, por lo que deberán realizar las adecuaciones necesarias para incluir la ubicación, dimensiones y arreglo de la tubería donde se instalará el cuadro y 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.*

*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 del Distrito Federal y las Obligaciones al interior del desarrollo (Medidas de Mitigación), así como lo indica en su Carta Compromiso, de fecha 14 de abril de 2020, el* [redacted]

**D. EN MATERIA REGENERACIÓN DEL ENTORNO URBANO**

1) La Dirección General de Control y Administración Urbana de esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, realizó el análisis de la zona con base en el Estudio de Impacto Urbano y determinó condicionar al C. [redacted] como propietario y Apoderado Legal de Propietarios los [redacted] en conjunto con el [redacted] Perito en Desarrollo Urbano, con registro número [redacted] y el Ing. Civil. [redacted] Director Responsable de Obra, con registro número [redacted], a las siguientes Medidas de Integración Urbana consistentes en la **Elaboración de Estudio, Proyecto con Catálogo de Conceptos y Ejecución de Obra** en la zona de estudio en:

I. Colocación de señalamiento vertical faltante SR-22 "NO ESTACIONARSE" sobre lateral de Anillo Periférico, sobre calle Molinos, sobre calle Leonardo Da Vinci dirección sur, sobre calle Miguel Ocarranza,

II. Colocación de señalamiento vertical faltante SP-32 "PASO PEATONAL", sobre la calle Leonardo Da Vinci, sobre calle Molinos, sobre calle Miguel Ocarranza, sobre Anillo Periférico esquina nor-oriente con Barranca del Muerto sobre el camellón, sobre Barranca del Muerto dirección oriente, sobre lateral de Barranca del Muerto, sobre Barranca del Muerto, esquina con Av. Revolución, sobre Barranca del Muerto, esquina con Av. Revolución, sobre Barranca del Muerto esquina con Av. Revolución.

III. Pintado de cebras de paso peatonal. Línea de alto, Líneas de división de carriles, y colocación de flechas de circulación sobre calle Leonardo Da Vinci, esquina con Molinos, dirección norte y dirección sur, sobre calle Miguel Ocarranza.

IV. Colocación de señalamiento vertical faltante SR-22 "NO ESTACIONARSE", sobre calle Leonardo Da Vinci dirección sur, sobre Barranca del Muerto esquina con Cerrada Tinoco dirección poniente, sobre Barranca del Muerto esquina con Anillo Periférico esquina nor-poniente, sobre Anillo periférico dirección sur, sobre Barranca del Muerto esquina sur-oriente con Anillo Periférico, sobre Barranca del Muerto, esquina con Anillo Periférico, esquina nor-poniente con Av. Revolución, sobre Barranca del Muerto, esquina con Anillo Periférico esquina sur-poniente con Av. Revolución, sobre Barranca del Muerto, esquina con Anillo Periférico esquina sur-oriente con Av. Revolución, sobre Barranca del Muerto esquina con Anillo Periférico, esquina sur-oriente con Av. Revolución.

V. Pintado de cebras de paso peatonal, ubicación de cajón bici-moto. Colocación de señalamiento vertical faltante SP-32 "PASO PEATONAL", sobre camellón, pintado de línea de alto, Líneas de división de carriles y ubicación de flechas de circulación sobre Anillo Periférico, esquina nor-poniente con Barranca del Muerto, sobre Barranca del Muerto dirección poniente, antes de cruzar Anillo periférico, sobre Barranca del Muerto dirección poniente, sobre Anillo periférico dirección norte, sobre Barranca del Muerto, esquina nor-oriente con Av. Revolución,

VI. Colocación de señalamiento vertical SR-07 "CEDA EL PASO", sobre retorno de Anillo Periférico esquina Barranca del Muerto dirección norte.

VII. Pintado de Cebras de paso peatonal, ubicación de cajón bici-moto, pintado de línea de alto, líneas de división de carriles y ubicación de flechas de circulación sobre Barranca del Muerto, esquina nor-poniente con Av. Revolución.

VIII. Mantenimiento y mejora de rampas de acceso universal, ya que no están señalizadas y en algunos casos están incompletas; Mantenimiento y limpieza de jardines; Reubicación de puestos ambulantes, ya que entorpecen el libre tránsito de los usuarios (peatones).

Para la elaboración del Estudio, Proyecto Ejecutivo y Obra de las propuestas antes enunciadas, se utilizarán los criterios marcados por esta Dirección General de Control y Administración Urbana adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, para lo cual el Representante Legal, conjuntamente con la Perito en Desarrollo Urbano y el Director Responsable de Obra deberán presentar el proyecto para su aprobación en un plazo no mayor a 20 días hábiles posteriores a la notificación del presente Dictamen.

Cabe señalar que el promotor deberá desarrollar, a su costa y cargo, las Medidas de Integración Urbana, entendidas como las "condiciones que deben cumplir las personas físicas y morales que construyan, amplíen, reparen o modifiquen una obra con el fin de integrarla al entorno urbano, a la vialidad, a la estructura socioeconómica, a la infraestructura y a la imagen urbana" y 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 del Distrito Federal (actual Ciudad de México) el día 15 de julio de 2010, cuya última reforma fue publicada el 22 de marzo del 2018.

**E. EN MATERIA DE RIESGOS Y PROTECCIÓN CIVIL**

1) Mediante oficio SGIRPC/DGAR/023/2020 de fecha 07 de enero de 2020 la Dirección General de Análisis de Riesgos de la Secretaría de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Ciudad de México, otorga la **Opinión Técnica Favorable Condicionada** al proyecto de construcción en mención, así mismo se obtuvieron observaciones contenidas en la Cedula de Revisión anexa al citado oficio, que tendrán que ser solventadas. Adicionalmente, el oficio de mérito, señala lo siguiente:

"(…)

***-Estudio de Riesgos.***

*Elaborado por un Tercero Acreditado autorizado para elaborar estudios de riesgo-vulnerabilidad, expedido por la Secretaría y conforme a los Lineamientos para la Elaboración de Estudios de Riesgos en materia de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil.*

*Al respecto, conforme al Acuerdo publicado en Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 27 de septiembre de 2019, se suspendió la aplicación del "Diverso por el cual se dan a conocer los Lineamientos que deberán atender los Estudios de Riesgos para Proyectos de Estudio de Impacto Urbano en Materia de Gestión Integral de Riesgos y protección Civil".*

*En consecuencia, una vez eliminada dicha suspensión, el promovente, a través de la SEDUVI, deberá presentar el Estudio de Riesgos correspondiente, en un plazo no mayor a 30 días hábiles.*

*Apercibido que, de no desahogar las observaciones indicadas, la presente Opinión quedará sin efecto; por lo que para su adecuado seguimiento, se solicita informe a esta Secretaría la fecha de notificación del particular sobre el presente ocurso, 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 de riesgo y de las medidas de prevención aplicables.* (…)"

**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, 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 12577-151RUSE19, con fecha de expedición 17 de abril de 2019, emitido por la Dirección del Registro de los Planes y Programas 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, bajo la estricta responsabilidad del Representante Legal, de la 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.
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 con 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.

**QUINTA.** Con fundamento en los artículos 3, fracción XIX y 93 párrafo segundo de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal (actual Ciudad de México) el día 15 de julio de 2010, cuya última reforma fue publicada el 22 de marzo del 2018, se decreta que para la supervisión y seguimiento del cumplimiento de las medidas de integración urbana y condiciones establecidas en el presente Dictamen el C. Santiago Morales Broc, como propietario y Apoderado Legal de Propietarios los CC. [redacted] en conjunto con el [redacted] Partida, Perito en Desarrollo Urbano, con registro número [redacted] el Ing. [redacted] Hernández, Director Responsable de Obra, con registro número [redacted] deberán realizar lo siguiente:

**I.** Con fundamento 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 no cumplir con la publicación del Dictamen de Estudio de Impacto Urbano Procedente 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 de que no sea desahogada la prevención en tiempo y forma se tendrá por no realizada la publicación.

**II.** Presentar a esta Dirección General de Control y Administración Urbana 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 Álvaro Obregón.

**III.** Presentar a esta Dirección General, copia del recibo de pago de 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 Álvaro Obregón y previo al Aviso de Terminación de Obra.

**IV.** Presentar a esta Dirección General de Control y Administración Urbana, 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 Álvaro Obregón y previo al Aviso de Terminación de Obra.

**V.** Presentar a esta Dirección General copia de la Autorización del Sistema Alternativo de Captación, Reutilización e Infiltración de Aguas Pluviales y Residuales, emitido por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México, en los 10 días posteriores a su obtención.

**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 **un informe trimestral** sobre el estado del proyecto, avance de obra y cumplimiento de medidas de integración urbana y condiciones establecidas en el presente Dictamen y adjuntará la documentación que soporte su cumplimiento.

**El informe trimestral deberá presentarse en forma impresa y digital CD (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 Álvaro Obregón 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 de Integración Urbana y condiciones parciales, deberá considerar lo estipulado en el artículo 65, párrafos segundo y sexto del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, 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.*
*(...)*
*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 **NO CUMPLIR 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 del artículo 179 incisos a), b), c) y 180 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano.

De igual manera, en atención a lo señalado en el capítulo de **ANTECEDENTES** y **CONSIDERACIONES** y con fundamento en los artículos 4 fracción III, 7 fracción XXVI y 63 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; del artículo 6 fracciones I a la X de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; de la Norma General de Ordenación 19, fracción I, que forma parte de la Ley de Desarrollo Urbano y del Programa General de Desarrollo Urbano; de los artículos 85, 86 Inciso A) fracción I, 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 y ordenamientos vigentes en la Ciudad de México.

**OCTAVA.** Cuando ocurra sustitución de la Perito en Desarrollo Urbano y/o Director Responsable de Obra; se deberá levantar un acta administrativa ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, asentando los motivos 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 al 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 la misma 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)
>
> Asimismo; con base en el artículo 109 del Reglamento de la Ley antes referida, 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.*"

Con 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, en el artículo 93 de la Ley de Desarrollo Urbano y en el artículo 94 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano ambos vigentes del Distrito Federal, esta Dirección General de Control y Administración Urbana, resuelve en el siguiente sentido:

## R E S U E L V E

**PRIMERO. Se emite DICTAMEN DE ESTUDIO DE IMPACTO URBANO PROCEDENTE** PARA EL PROYECTO DENOMINADO CONJUNTO HABITACIONAL "PERIFÉRICO 1753", EL CUAL CONSTARÁ DE UN EDIFICIO DE 15 NIVELES SOBRE NIVEL DE BANQUETA (PLANTA BAJA + 14 NIVELES), PARA USO HABITACIONAL CON 168 VIVIENDAS, ASÍ COMO 5 SÓTANOS CON CAPACIDAD CONJUNTA DE 143 CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PARA VEHÍCULOS AUTOMOTORES Y 50 CAJONES PARA BICICLETAS. EL PROYECTO SE DESARROLLARÁ SOBRE UNA SUPERFICIE DE 1,366.50 M² DE TERRENO, CON UN DESPLANTE DE 1,093.20 M² Y ÁREA LIBRE DE 273.30 M², QUE REPRESENTAN EL 80.00% Y 20.00 % DE LA SUPERFICIE DEL PREDIO RESPECTIVAMENTE; UNA SUPERFICIE DE 16,398.00 M², SOBRE NIVEL DE BANQUETA DE COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DE SUELO (CUS) Y 6,832.50 M² DE CONSTRUCCIÓN BAJO NIVEL DE BANQUETA PARA UN TOTAL DE 23,230.50 M² DE CONSTRUCCIÓN, **EN EL PREDIO UBICADO EN BOULEVARD ADOLFO LÓPEZ MATEOS, NÚMERO 1753, COLONIA MERCED GÓMEZ, ALCALDÍA ÁLVARO OBREGÓN.**

**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 el Perito en Desarrollo Urbano, el [redacted], con registro número [redacted] y el Ing. Civil. [redacted] Director Responsable de Obra, con registro número [redacted], 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, deberán 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 SÉPTIMA.**

**CUARTO.** La Secretaría a través de la Dirección General de Control y Administración Urbana, únicamente emitirá oficio de Liberación de Medidas de Integración Urbana, cuando:

a) Estas hayan sido realizadas, documentadas y validadas por las dependencias;

b) El expediente que con motivo de este Dictamen se integre para el 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 prórrogas del Dictamen o de la Manifestación de Construcción Tipo "C" que se tramiten ante la Alcaldía Álvaro Obregón.

**QUINTO.** Este dictamen se otorga sin perjuicio de que el C. Santiago Morales Broc, como propietario y Apoderado Legal de Propietarios los CC. Jacqueline Denise Broc Haro y Fernando Ortega Arena; a través de quien legalmente lo represente, tramite y, en su caso, obtenga las autorizaciones, concesiones, licencias, manifestaciones, permisos y similares que se requieran para la realización del proyecto, operación u otras fases, cuando así lo consideren las Leyes y Reglamentos que correspondan aplicar.

**SEXTO.** Conforme al artículo 98 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente al ingreso del Estudio de Impacto Urbano, el presente Dictamen tendrá una vigencia de dos años, contados a partir del día siguiente a que surte efectos la notificación. Si el anteproyecto no hubiere sido modificado y no hubiere cambiado la situación del entorno urbano de la zona en donde se pretenda ubicar, la Secretaría podrá prorrogar el dictamen por dos años más, hasta en dos ocasiones.

Se podrá solicitar la prórroga o modificación de este Dictamen de Estudio de Impacto Urbano, siempre y cuando ingrese su solicitud ante el Área de Atención Ciudadana de esta Secretaría dentro de los 30 días previos a la conclusión de la vigencia del Dictamen.

**SÉPTIMO.** 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 el artículo 108 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México vigente.

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

**ATENTAMENTE**

**ARQ. MIGUEL ÁNGEL TÉLLEZ TREVILLA**
**DIRECTOR GENERAL DE CONTROL Y ADMINISTRACIÓN URBANA**

**APODERADO LEGAL**

[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. **MTRA. ILEANA VILLALOBOS ESTRADA. - SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA.** Para conocimiento.
**LIC. LAYDA ELENA SANSORES SAN ROMÁN. - ALCALDE 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 RIESGO Y PROTECCIÓN CIVIL.** Para conocimiento y seguimiento de cumplimiento de Medidas de Integración Urbana y condiciones.
**LIC. ANDRÉE LILIAN GUIGUE PÉREZ. DIRECTORA GENERAL DE EVALUACIÓN DE IMPACTO Y REGULACIÓN AMBIENTAL. SECRETARÍA DEL MEDIO AMBIENTE.** Para conocimiento.
**MTRO. SALVADOR MEDINA RAMÍREZ. DIRECTOR GENERAL DE PLANEACIÓN Y POLÍTICAS. SECRETARÍA DE MOVILIDAD.** Para conocimiento y seguimiento del cumplimiento de las medidas de integración urbana.
**ARQ. ILKA THAIS COROMOTO FIGUERÓA TOVAR. - DIRECTORA DEL REGISTRO DE LOS PLANES Y PROGRAMAS. SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA.** Para su inscripción en el Registro.
**ARQ. KARLA NAHTLLELY SOLÍS OLVERA. DIRECTORA DE GESTIÓN URBANA. SEDUVI.** Para conocimiento y seguimiento de cumplimiento de las medidas de integración urbana.

Expediente **34650-121MOSA19**, Consecutivo **032/DGU/2019.**
En atención a la O.T. DGU/07555/2019

| | | |
|---|---|---|
| AUTORIZÓ | ARQ. KARLA NAHTLLELY SOLÍS OLVERA | |
| COTEJÓ | DAH. LUIS ADOLFO MÉNDEZ LUGO | |
| REVISÓ | ING. MANUEL MACHAEN HERNÁNDEZ | |