



Ciudad de México, a 28 de junio de 2023

IDENTIFICADO CON EL NÚMERO CIB/2191

Av. Ejército Nacional Mexicano No. 843 B, Corporativo II, Piso 3 Colonia Granada, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México. PRESENTE

En atención a la solicitud de Modificación de Dictamen de Estudio de Impacto Urbano Positivo con folio SEDUVI/DGAU/0646/2018, DGAU.18/DELU/004/2018 de fecha 19 de febrero de 2018 en el predio ubicado en Avenida Ejército Nacional Mexicano No. 843, Colonia Granada, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México.

ANTECEDENTES

Mario González Esquivel, Perito en Desarrollo Urbano con registro número PDU-0406, presentó el trámite de solicitud de Modificación al Dictamen de Estudio de Impacto Urbano acompañada de la documentación en copia simple, que a continuación se detalla, en apego al principio de buena fe previsto en el artículo 32 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.

- I. Instrumento Público número 2, tirado ante la fe del Lic. Roberto Núñez y Bandera, Titular de la Notaría Pública número 1 de la Ciudad de México, en el que se hace constar EL CONTRATO DE PERMUTA que otorgan "GENERAL MOTORS CORPORATION" y Robert W. Hendry, mediante el permiso No. 09034905 otorgado por las autoridades competentes para constituir la persona moral que se denominará "CONTROLADORA GENERAL MOTORS".
II. Instrumento Público número 1, de fecha 28 de mayo de 2015 tirado ante la fe del Lic. Mauricio Gálvez Muñoz Titular de la Notaría Pública número 39 de la Ciudad de México, en el que se hace constar que comparecieron...
III. Instrumento Público número 1, de fecha 20 de marzo de 2017 tirado ante la fe del Lic. Roberto Núñez Titular de la Notaría Pública número 1 de la Ciudad de México, en el que se hace constar EL CONTRATO DE PERMUTA que celebran por una parte "GRUPO..." como Fiduciario el Fideicomiso número...



IV. Instrumento Público número [redacted] tirado ante la fe del [redacted] de la ciudad de México, en el que se hace constar LA **PROTOCOLIZACIÓN DE LAS RESOLUCIONES UNÁNIMES POR ESCRITO ADAPTADAS FUERA DE ASAMBLEA GENERAL POR LA TOTALIDAD DE LOS ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD DENOMINADA** [redacted] con fecha 1 de [redacted] de 2020, en la que se aprueban los estados financieros y balance general de la Sociedad.

V. Instrumento Público número [redacted] tirado ante la fe del [redacted] en el que se hace constar **LOS PODERES** que otorga " [redacted] EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO EN EL FIDEICOMISO IDENTIFICADO CON EL NÚMERO [redacted] a favor de "COMPAÑÍA INTEGRADORA INMOBILIARIA", S.C. para actuar como Fiduciario respecto del Fideicomiso y para que lo ejercite a través de sus representantes o apoderados individualmente [redacted] para que ejerciten conjunta o separadamente **PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN** en términos del segundo párrafo del artículo 2554 del código civil para el Distrito Federal.

VI. Instrumento Público número [redacted] tirado ante la fe del [redacted] en el que se hace constar [redacted] **ADÓPTADAS FUERA DE ASAMBLEA GENERAL POR LOS** [redacted] en la que se da **EFECTO GENERAL** [redacted] de [redacted] **COMPañía INtegradora InmoBiliARIA**, S.C., para que realicen diversos trámites ante cualquier entidad perteneciente al Gobierno de la Ciudad de México referente al inmueble ubicado en Ejército Nacional Mexicano No. 843, colonia Granada, Alcaldía Miguel Hidalgo. Para el ejercicio de este Poder Especial, los Apoderados gozarán de **PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN** en términos del segundo párrafo del artículo 255 de Código Civil para el Distrito Federal.

VII. Instrumento Público número [redacted] tirado ante la fe del [redacted] en el que se hace constar [redacted] **FIDEICOMISO IDENTIFICADO CON EL NÚMERO [redacted]** a favor de "COMPAÑÍA INTEGRADORA INMOBILIARIA S.C." para que presenten cualquier solicitud y/o en general llevar a cabo cualquier trámite o gestión y firmar toda clase de documentos ante cualquier registro o autoridad gubernamental, incluyendo sin limitar a la SEDEMA, SEDUVI, SACMEX, entre otras. Para el ejercicio de este poder Especial, los Apoderados gozarán de **PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN**, en términos del segundo párrafo del artículo 2554 del Código Civil para el Distrito Federal.

VIII. Instrumento Público número [redacted] en el que se hace constar la **PROTOCOLIZACIÓN DEL OFICIO DE SUBDIVISIÓN** que otorga "GÉNERAL MOTORS DE MÉXICO", S.A. DE C.V., conforme al oficio de autorización de subdivisión número [redacted] expedido por el Departamento del Distrito Federal, los predios resultantes de la subdivisión se describen como sigue: Fracción 1 con superficie de **17,610.00 m²**, Fracción 2 con superficie de **48,578.40 m²**. Los inmuebles objetos de la subdivisión quedan identificados como Lote 1 y Lote 2 del inmueble marcado con el número **843 de la Avenida Ejército Nacional, colonia Granada, Alcaldía Miguel Hidalgo.**

Amores 1322, Del Valle Centro,
Frente Juárez, C.P. 06100, Ciudad de México.
Tel. 55 5130 2100 ext. 2103 y 2309



IX. **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo** folio No. 18304-151VAPA22 de fecha 12 de septiembre de 2022, el cual establece que:

"...mediante **DECRETO** que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbana vigente para la Delegación "MIGUEL HIDALGO", aprobado por la H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal y publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal N° 431 el día 30 de septiembre de 2008, reimpresa en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México N° 253 de fecha 01 de febrero de 2018 y la "FE DE ERRATAS" publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal N° 483 el día 12 de diciembre de 2008 que emite la Conserjería Jurídica y de Servicios legales del Distrito Federal y que forma parte inseparable del presente Programa Delegacional, para los efectos de obligatoriedad y cumplimiento por parte de particulares y autoridades, se determina que al predio a inmueble de referencia le aplica la zonificación: HM/30/30/M (Habitacional Mixto, 10 niveles máximas de construcción, 30% mínimo de área libre y Densidad Media: Una vivienda por cada 50,00 m² de la superficie total del terreno).-----

Mediante oficio

signado por el Director de Instrumentos de

Gestión del Desarrollo Urbano el cual informa se localizó antecedente de una solicitud de Construcción de Polígono de Actuación para el predio ubicado en la Avenida Ejército Nacional Mexicana número 843, Colonia Granada, Delegación Miguel Hidalgo, (ahora Alcaldía) la cual se resolvió como Procedente:-----

Así mismo mediante "EL CONVENIO DE CONCERTACIÓN QUE PARA ACREDITAR LA INTEGRACIÓN AL SISTEMA DE ACTUACIÓN POR COOPERACIÓN GRANADAS... (SIC), DE FECHA 01 DE noviembre de 2017 signada por el Secretario de desarrollo Urbana y Vivienda e inscrito en el Registro de los Planes y Programas en el Libro XIII SISTEMA DE ACTUACIÓN POR COOPERACIÓN, Valumen UNO, Acto 30 con fecha de inscripción el 07 de noviembre de 2017, Nato Marginal de fecha 27 de abril de 2022.-----

CLÁUSULAS

PRIMERA. El presente Convenio de Concertación tiene por objeto establecer las obligaciones a cargo de "EL DESARROLLADOR" y las acciones de "LA SECRETARÍA", así como el destino de las aportaciones y recurso en el marco del Sistema de Actuación por Cooperación para el Mejoramiento y Consolidación Sustentable de la Zona denominada Granadas en la Delegación Miguel Hidalgo.-----

SEGUNDA. Mediante la celebración del presente convenio "EL DESARROLLADOR" se integro y sujeto al Sistema de Actuación por Cooperación para el Mejoramiento y Consolidación Sustentable de la Zona denominada Granadas en la Delegación Miguel Hidalgo a que se refieren las antecedentes 1 y 2 del presente instrumenta y por la y por la tanto asume los derechos y obligaciones derivadas de dicho sistema en relación con "EL PROYECTO" descrita en la declaración # 5 de este convenio.-----

TERCERA. Como resultado de la integración al sistema de Actuación por Cooperación "EL DESARROLLADOR" se obliga ante "LA SECRETARÍA" a que el "PROYECTO" a desarrollarse en el inmueble ubicada en Avenida Ejército Nacional número 843, Colonia Granada, Delegación Miguel Hidalgo, cumpla con los lineamientos y especificaciones siguientes:

LINEAMIENTOS APLICABLES AL DESARROLLO

GENERALES

- Proposición de mezcla de usos de suelo

Mantener las porcentajes de metros cuadrados de Construcción destinadas a cada uso de suelo indicados en lo Tablo N° 1 mismas que corresponden con lo Memoria Descriptiva de Proyecto presentado por "EL DESARROLLADOR".

Uso	M ²	PORCENTAJE
OFICINAS	52,350.70	42.50%
VIVIENDA	0	0%
COMERCIO OTROS	45,692.10	37.09%
OTROS	25,137.23	20.41%
TOTAL	123,180.03	100%



"De conformidad con la iniciativa del decreto por la cual se modifico el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo vigente publicado el 20 de septiembre de 2008 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal Fe de Erratas al Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la delegación Miguel Hidalgo publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 12 de diciembre de 2008 y al aviso por el que se da a conocer la difusión del Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo publicado el 01 de febrero de 2018 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.

Y por el Decreto publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 01 de marzo de 2021 en el cual se establece la modificación al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la delegación Miguel Hidalgo publicado el 30 de septiembre de 2008 se señala "PRIMERO.- Se modifica el PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO VIGENTE PUBLICADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2008 EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL FE DE ERRATAS AL DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO PUBLICADA EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL EL DÍA 12 DE DICIEMBRE DE 2008 Y REIMPRESO EL 01 DE FEBRERO DEL 2018 EN LA GACETA OFICIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO, RESPECTO DEL PREDIO UBICADO EN AVENIDA EJERCITO NACIONAL MEXICANO NÚMERO 843, COLONIA GRANADA, DEMARCACIÓN TERRITORIAL MIGUEL HIDALGO CIUDAD DE MÉXICO PARA PERMITIR EL USO DEL SUELO DE HOTEL EN UNA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN DE 25,145.82 METROS CUADRADOS DENTRO DE LA SUPERFFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN DE 121,270.00 METROS CUADRADOS".

(...)

CUARTA. "EL DESARROLLADOR" se obliga a cumplir con las medidas de integración y mitigación determinadas en el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano que se emita para efectos de "EL PROYECTO" el cual será expedido conforme a los Lineamientos del Sistema de actuación por Cooperación poro el Mejoramiento y Consolidación Sustentable de la Zona denominada Granadas en la Delegación Miguel Hidalgo.

"EL DESARROLLADOR"; a fin de mejorar el entorna urbana de "EL PROYECTO" y conforme a los Lineamientos del Sistema de Actuación por Cooperación a que se refieren los antecedentes 1 y 2 del presente instrumento se obliga de manera voluntario a lo siguiente:

Aportar la cantidad de \$ derivada de la sustitución de las medidas de mitigación e integración al Fideicomiso Privado de Administración del Sistema de Actuación por Cooperación para el mejoramiento y consolidación sustentable del desarrollo urbano de la Zona denominada Granadas ubicada en la Delegación Miguel Hidalgo en la cuenta de Banco Azteca, S.A. Institución de como Cuenta Clabe 1 cantidad que se cobrará de la siguiente forma el 1.

"EL DESARROLLADOR" acepta que el impuesto al valor agregado que se generará correrá a su cargo y en caso de modificar "EL PROYECTO" la tasación y el monto de aportación al Fideicomiso poro lo ejecución de los Sistemas de Actuación por Cooperación también podrán modificarse.

QUINTA. "EL DESARROLLADOR" cede la cantidad de 330 unidades de viviendas a la Bolsa de vivienda del Sistema de Actuación por Cooperación Granadas en la Delegación Miguel Hidalgo unidades de vivienda que no son necesarias para el desarrollo de "EL PROYECTO" conforme al siguiente.

Predio	Superficie m ²	Zanificación	Área Libre		Área de Desplante		Superficie de Construcción m ²	CUS	Niveles	N° de Viviendas
			m ²	%	m ²	%				
Avenida Ejército Nacional Mexicano No. 843	17,610.00	HM/10/30/M	5,283.00	30	12,327.00	70	123,270	7.0	10	352



En razón de lo cual y todo vez que "EL PROYECTO" no contempla el desarrollo de 330 (trescientas treinta más las 22 unidades a la Bolsa de Vivienda del Sistema de Actuación por Cooperación Granadas cedidas en el Convenio de Concertación quedando de la siguiente manera:

Viviendas desarrolladas en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbana Miguel Hidalgo	352
Viviendas aportadas a la bolsa de vivienda del SACO	-352
Viviendas aportadas de la Bolsa de Vivienda del SACO	0
VIVIENDAS PERMITIDAS	TOTAL 0

(...)

NOVENA. "EL DESARROLLADOR" acepta expresamente que en caso de que incurra en incumplimiento injustificado de los obligaciones establecidos a su cargo en los términos del presente convenio "LA SECRETARÍA" no emitirá el Certificado Único de Zonificación de Uso del (CUZUS) con las prerrogativas del Sistema de Actuación Granadas y de zonificación establecidas en este Convenio Modificatorio.

Para efectos de lo señalado en esta cláusula en caso de que existan obligaciones derivadas de este convenio pendientes de cumplirse al momento en que se solicite a la Delegación Miguel Hidalgo la autorización de uso y ocupación de "EL PROYECTO" "LA SECRETARÍA" notificará a "EL DESARROLLADOR" para que en un plazo no mayor a 10 días hábiles a partir de que surta efectos la modificación, manifieste lo que a su derecho convenga y subsane el incumplimiento una vez transcurrido dicho plazo "LA SECRETARÍA" dará la visita correspondiente.

DÉCIMA. "LAS PARTES" establecen que para el seguimiento y análisis de "EL PROYECTO", se llevarán a cabo reuniones periódicas para determinar el avance del mismo por lo que para tales efectos se designan como responsables

Por "LA SECRETARÍA", Secretario Técnico del SAC Granadas con domicilio de manera provisional ubicado en Amores No. 1322, Colonia Del Valle Centro, Alcaldía Benito Juárez, C.P. 03100, Ciudad de México.

(...)

Adicionalmente mediante ACUERDO POR LE QUE SE APRUEBA EL DICTAMEN PARA A CONSTITUCIÓN DEL POLÍGONO DE ACTUACIÓN MEDIANTE EL SISTEMA DE ACTUACIÓN POR COOPERACIÓN PARA EL PREDIO UBICADO EN LA AVENIDA EJERCITO NACIONAL MEXICANO NÚMERO 843, COLONIA GRANADA, DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO, de fecha 09 de noviembre de 2017, firmado por el Secretario de Desarrollo Urbano y Vivienda e inscrito en el Registro de los Planes y Programas en el Libro V de POLÍGONOS DE ACTUACIÓN, Volumen UNO, Acta 405, el día 7 de diciembre de 2017, señala lo siguiente:

CONSIDERANDOS

(...)

III. Que la Dirección General de Desarrollo Urbano Dictaminó Precedente la Constitución del Polígono de Actuación, mediante Dictamen _____, presentada por la ciudadana _____,

para el predio ubicada en la avenida Ejército Nacional Mexicano número 843, Colonia Granada, Delegación Miguel Hidalgo con una superficie de terreno de 17,610.00 m².

Para lo anterior se consideró la relocalización de los usos del suelo sin variar las disposiciones del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Miguel Hidalgo, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 30 de septiembre de 2008, conforme a la zonificación: HM/10/30/M (Habitacional Mixto, 10 niveles máximas de construcción, 30% mínimo de área libre y Densidad "M" Media, una vivienda por cada 50,000 m² de la superficie total del terreno).

IV. Que con fundamento en los lineamientos para la Construcción y Operación del Sistema de Actuación por Cooperación para el mejoramiento y Consolidación Sustentable del Desarrollo Urbano de la zona denominada Granadas en la Delegación Miguel Hidalgo, las unidades de vivienda disponibles podrán ser redistribuidas por sector dentro del área de actuación Granadas a petición de cada particular, por lo anterior, el predio cuenta con un máximo de 352 viviendas que le otorga la zonificación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo, sin embargo, a través de su Representante Legal manifiesta su voluntad para apartar 22 viviendas a la Bolsa de Viviendo del Sistema de actuación por Cooperación Granadas para quedar con un total de 330 viviendas a desarrollar en el predio.

V. Que conforma al anteproyecto presentado, se pretende llevar a cabo la construcción de un edificio de usos mixtas con una altura de hasta 48 niveles y azotea (P.B. + 47 niveles y azotea) sobre nivel de banquetta de los cuales la planta baja será



destinada al uso de comercio, agencia automatriz, oficinas y vivienda del nivel 1 al 3 será destinado para uso de comercio, agencia automatriz y auditoria, el nivel 4 para uso de galería, oficinas y comedor de oficinas, el nivel 5 para uso de amenidades de la vivienda, del nivel 6 al 15 será destinada para el uso de oficinas, el nivel 16 será destinado para el cuarto de máquinas de las oficinas y las viviendas, y del nivel 17 al 47 será destinado para uso de vivienda constituyendo así un complejo con una superficie total de construcción de 220,154.56 m², de los cuales 111,421.46 m² estarán sobre nivel medio de banqueta y 108,733.10 m² bajo nivel de la misma distribuidos en 7 sótanos, de los cuales el sótano 1 con una superficie de 11,758.57 m² serán destinados para uso de comercio las cuales serán cuantificadas dentro del potencial máximo permitido por ser habitables, finalmente del sótano 2 al 7 el uso será exclusivamente para estacionamiento quedando el sótano 7 para uso de cisternas, por lo anterior el canchuto contará con una superficie máxima de desplante de 11,974.80 m² y un área libre mínima de 5,635.20 m².

A petición de la interesada y conforme a la justificación técnica de la Perito en Desarrollo Urbano.

se libera la altura máxima de entrepiso de 4.50 metros a 5.95 metros en el sótano 1 planta bajo y los primeros 5 niveles, donde se proyecta el centro comercial, el auditorio, la galería, la agencia automatriz, el área para actividades de las oficinas y las amenidades de las viviendas, usos que por sus necesidades diseño y funcionalidad así como los equipos imprescindibles para su correcta funcionamiento requieren de dicha altura, desarrollándose exclusivamente en un nivel por la cual solo se cuantifican una vez.

VI. Que de la revisión del Estudio Técnico Urbano se aprecia que la relocalización consiste en disminuir el área de desplante de 12,327.00 m² a 11,974.80 m² la cual se traduce en aumentar el área libre para llegar a 5,635.20 m² relocalizando 62,561.28 m² de potencial de desarrollo de los primeros 10 niveles a los niveles 11 al 48 y a zotea manteniendo en todo momento los 123,270.00 m² de potencial de desarrollo establecidos en la zonificación.

VII. Del cumulo documental se aprecian las siguientes condiciones que se deberán cumplir al desarrollar el proyecto que se ajuste a la Constitución del Polígono de Actuación apercibida a la interesada que en caso contrario será sancionada conforme a la normatividad aplicable.

1. Cumplir las Normas Generales de Ordenación Nas. 4, 7, 8, 11 y 19 así como también las restricciones establecidas por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo.
2. Los usos permitidos serán los establecidas en la zonificación Habitacional Mixto del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Miguel Hidalgo.
3. Respetar las restricciones de 5 metros al frente establecidas en la Constancia de Alineamiento y Número Oficial folio 674/2016 de fecha 4 de agosto de 2016.

(...)

ACUERDO POR EL QUE SE APRUEBA EL DICTAMEN PARA LA CONSTITUCIÓN DEL POLÍGONO DE ACTUACIÓN MEDIANTE EL SISTEMA DE ACTUACIÓN POR COOPERACIÓN PRIVADO, EN EL PREDIO UBICADO EN LA AVENIDA EJERCITO NACIONAL MEXICANO NÚMERO 843, COLONIA GRANADA, DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO.

PRIMERO. SE APRUEBA LA CONSTITUCIÓN DEL POLÍGONO DE ACTUACIÓN, conforme a lo establecido en el Dictamen número que forma parte integrante del presente acuerdo bajo el Sistema de Actuación por Cooperación en el predio ubicada en la Avenida Ejército Nacional Mexicano número 843, Colonia Granadas, Delegación Miguel Hidalgo, conforme a la establecida en los considerandos II, III, IV, V, VI con las siguientes nuevas lineamientos.

(...)

Adicionalmente mediante el "DECRETO POR EL QUE SE APRUEBA LA INICIATIVA DE DECRETO POR LA CUAL SE MODIFICA EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO, VIGENTE, PUBLICADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DEL 2008 EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL, FE DE ERRATAS AL DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO, PUBLICADA EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL EL DÍA 12 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y REIMPRESIÓN EL 01 DE FEBRERO DEL 2018 EN LA GACETA OFICIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO, RESPECTO DEL PREDIO UBICADO EN AVENIDA EJERCITO NACIONAL MEXICANO NÚMERO 843, COLONIA GRANADA, DEMARCACIÓN TERRITORIAL MIGUEL HIDALGO, CIUDAD DE MÉXICO", inscrita en el Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, en el Libro III (MODIFICACIONES), y del 01 de junio de 2021, para quedar como sigue:



DECRETO

PRIMERO.- Se modifica el PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO, VIGENTE, PUBLICADO EL 30 DE SEPTIEMBRE DEL 2008 EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL, FE DE ERRATAS AL DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO, PUBLICADA EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL EL DÍA 12 DE DICIEMBRE DEL 2008 Y REIMPRESIÓN EL 01 DE FEBRERO DE 2018 EN LA GACETA OFICIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO, RESPECTO DEL PREDIO UBICADO EN AVENIDA EJÉRCITO NACIONAL MEXICANO NÚMERO 843, COLONIA GRANADA, DEMARCACIÓN TERRITORIAL MIGUEL HIDALGO, CIUDAD DE MÉXICO, PARA PERMITIR EL USO DEL SUELO DE HOTEL EN UNA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN DE 25,145.52 METROS CUADRADOS, DENTRO DE LA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN DE 123,270.00 METROS CUADRADOS.

SEGUNDO.- La modificación al uso del suelo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo vigente cumple con las siguientes condiciones:

- a) Cumplir con la demanda de cajones de estacionamiento de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal vigente, y en la Norma Técnica Complementaria para el proyecto Arquitectónico en vigor.
b) Referente al servicio de agua potable y drenaje, deberá ajustarse a las condiciones del servicio que prevalece en la zona las cuales serán determinadas por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México.
c) Se deberá dar cumplimiento a cada una de los condicionantes establecidos en el Acuerdo por el que se autoriza el Dictamen por el que se aprueba el polígono de Actuación mediante el Sistema de Actuación Privado para el predio ubicada en AVENIDA EJÉRCITO NACIONAL MEXICANO NÚMERO 843, COLONIA GRANADA, DEMARCACIÓN TERRITORIAL MIGUEL HIDALGO, CIUDAD DE MÉXICO, autorizada mediante oficio número , adicionando a la autorizado EL USO DEL SUELO DE HOTEL, DENTRO DE UNA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN DE 25,145.82 METROS CUADRADOS, DENTRO DE LA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN DE 123,270.00 METROS CUADRADOS.
d) El proyecto deberá contemplar y cumplir los requisitos de habitabilidad y funcionamiento que requiera el uso solicitado, de acuerdo a lo señalado en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal vigente, y en la Norma Técnica Complementaria para Proyecto Arquitectónico en vigor.

TERCERO. El presente Decreto no exime del cumplimiento de las demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables en la materia.

CUARTO. Las modificaciones contenidas en el presente Decreto son parte integral del "Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo" vigente, publicado el 30 de septiembre de 2008 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, fe de erratas al decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 12 de septiembre de 2008 y reimpresión el 01 de febrero de 2018 en la Gaceta oficial de la Ciudad de México.

(...)"

X. Convenio de Concertación para Acreditar la Integración al Sistema de Actuación por Cooperación Granadas, celebrado con fecha 01 de noviembre de 2017 entre la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y "

para alcanzar los objetivos propuestos por el Sistema de Actuación por Cooperación, para el Mejoramiento y Consolidación Sustentable del Desarrollo Urbano de la zona denominado Granadas en la Delegación Miguel Hidalgo,

XI. Dictamen de Estudio de Impacto Urbano Positivo folio No.

para el proyecto de Usos Mixtos: Centro Comercial, Oficinas Corporativas, Conjunto Habitacional para 330 viviendas, Auditorio, Agencia y Taller Automotriz y Galería en 48 niveles s.n.b. y 7 b.n.b. (1 con usos habitable), en una superficie total de construcción de 220,154.56 m² (111,421.46 m² s.n.b. y 108,733.10 m² b.n.b.).



- XII. Oficio No. _____ mediante el cual la **Gerencia de Servicios Técnicos** perteneciente a Gas Natural Comercializadora Metro Gas, S.A. de C.V., (Metrogas), **informa que otorga el visto bueno** para la ejecución del proyecto "Obra Nueva", para el predio de referencia.
- XIII. Oficio No. _____, mediante el cual la **Gerencia de Transporte, Mantenimiento y Servicios de Ductos de Petróleos Mexicanos**, informa que no tiene objeción en la realización de su proyecto de referencia para obra nueva, por lo que **otorga su Visto Bueno**.
- XIV. **Registro de Manifestación de Construcción Tipo "C"** folio _____ al _____ de _____ de 2023, para Ampliación de un Conjunto de Usos Mixto en una superficie total de construcción de 220,154.56 m², 111,421.46 m² s.n.b. y 108,733.10 m² b.n.b. en un desplante 11,978.80 m² y un área libre de 5,635.20 m² en 48 niveles y 7 sótanos.
- XV. **Gaceta Oficial de la Ciudad de México** de fecha 01 de marzo de 2021, mediante el cual se emite el **Decreto Primero**, por el que **modifica el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo vigente**, publicado el 30 de septiembre del 2008 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, Fe de Erratas al Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 12 de diciembre del 2008 y reimpresión el 01 de febrero del 2018 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, **referente al predio ubicado en Avenida Ejército Nacional Mexicano No. 843, Colonia Granada, Demarcación Territorial Miguel Hidalgo, Ciudad de México, para permitir el uso del suelo de Hotel en una superficie de construcción de 25,145.82 m², dentro de la superficie máxima de construcción de 123,270.00 m².**

"(...)

SEGUNDO.- La modifica el uso del suelo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbana para la Delegación Miguel Hidalgo vigente, deberá cumplir con las siguientes condiciones:

- a) Cumplir con la demanda de cajones de estacionamiento, de acuerdo a lo señalado en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal vigente, y en la Norma Técnica Complementaria para Proyecto Arquitectónico en vigor.
- b) Referente al servicio de agua potable y drenaje, deberá ajustarse a las condiciones del servicio que prevalece en la zona las cuales serán determinadas por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México.
- c) Se deberá dar cumplimiento a cada uno de los condicionantes establecidos en el Acuerdo por el que se autoriza el Dictamen por el que se aprueba el Polígono de Actuación mediante el Sistema de Actuación Privado para el predio ubicado en AVENIDA EJERCITO NACIONAL MEXICANO NÚMERO 843, COLONIA-GRANADA, DEMARCACIÓN TERRITORIAL MIGUEL HIDALGO, CIUDAD DE MÉXICO, autorizado mediante oficio número _____ de _____

UNA SUPERFICIE DE CONSTRUCCION DE 25,145.82 METROS CUADRADOS, DENTRO DE LA SUPERFICIE MAXIMA DE CONSTRUCCIÓN DE 123,270.00 METROS CUADRADOS.

- d) El proyecto deberá contemplar y cumplir los requisitos de habitabilidad y funcionamiento que requiere el uso solicitado, de acuerdo a lo señalado en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal vigente, y en la Norma Técnica Complementaria para Proyecto Arquitectónico en vigor."

XVI. Convenio Modificatorio al Convenio de Concertación que para Acreditar la Integración al Sistema de Actuación por Cooperación Granadas celebrado con fecha 25 de abril de 2022 entre la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda,

_____ y "Contratación General Métros", S.A. de C.V. mediante el cual se modifica la Cláusula Tercera del Convenio de Cooperación Granadas, referente a la Tabla de "Proporción de mezcla de usos del suelo", para quedar de la siguiente manera:



USO	M2	PORCENTAJE
OFICINAS	52,350.70	42.50%
VIVIENDA	0	0%
COMERCIO	45,692.10	37.09%
HOTEL	25,137.23	20.41%
OTROS	0	0%
TOTAL	123,180.03	100%

XVII. Recibo de pago de derechos por concepto del artículo 235 del Código Fiscal de la Ciudad de México, referente a la solicitud de Dictamen de Estudio de Impacto Urbano con línea de captura

XVIII. Identificación oficial vigente, Pasaporte de los Estados Unidos Mexicanos

XIX. Acta Administrativa de Cambio de Perito en Desarrollo Urbano de fecha 26 de octubre de 2021, en la que se formalizó la sustitución de la responsiva que otorgó la _____ Desarrollo Urbano con registro en el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano _____

Perito en

Desarrollo Urbano con Registro

XX. Carnet del Perito en Desarrollo Urbano a favor del _____

DEL PROYECTO

Una vez revisada y analizada la solicitud, memoria descriptiva y proyecto arquitectónico, se observó que se pretende la modificación del proyecto evaluado originalmente bajo el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano Positivo con folio No. _____ denominado _____ en el predio ubicado en Av. Ejército Nacional Mexicano No. 843, Col. Granada, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México, en el que se modifica el uso de Comercio, Oficinas y Vivienda a Comercio, Oficinas y Hotel, manteniendo la superficie s.n.b. y la considerada como CUS b.n.b., disminuyendo el número de niveles s.n.b. así como el número de cajones de estacionamiento para vehículos motorizados y la superficie b.n.b. de estacionamiento, quedando como a continuación se describe:

Conjunto de Usos Mixtos (Centro Comercial, Oficinas, Hotel con Amenidades, Auditorio, Agencia Automotriz y Galería) en 44 niveles s.n.b. (equivalentes a 46) y 7 niveles b.n.b. (Sótano 1 se considera habitable) distribuidos de la siguiente manera:

- Locales Comerciales y Servicios de Hotel y Oficinas: Sótano 1.
- Estacionamiento: Sótano 1 (parcialmente) a sótano 7.
- Centro Comercial, Amenidades y Recepción de Hotel, Galería, Auditorio y Agencia Automotriz: De P.B. al nivel 4.
- Hotel: Del nivel 5 al nivel 15.
- Oficinas: Del nivel 16 al nivel 42
- Roof y Cuarto de máquinas: Nivel 43.
- Azotea: Nivel 44.

Lo anterior en una superficie total de construcción de 219,581.91 m² (111,421.46 m² s.n.b. de CUS, 11,758.57 m² b.n.b. de CUS y 96,401.88 m² b.n.b. para estacionamiento), por lo que se tiene una superficie total cuantificable para CUS de 123,180.03 m² (s.n.b. y b.n.b.), en un desplante de 11,974.80 m² y un área libre de 5,635.20 m², equivalentes al 68.00% y 32.00% de la superficie del predio respectivamente, se proporcionan 2,591 cajones de estacionamiento para vehículos motorizados y 788 para bicicletas.



Finalmente la distribución de superficies por uso será de la siguiente manera: Centro Comercial (incluye Auditorio, Agencia Automotriz y Galería) en 45,692.10 m², Hotel en 25,137.23 m², Oficinas en 52,350.70 m² y Estacionamiento en 96,401.88 m².

CUADRO III. DATOS DEL PROYECTO UBICADO EN AV. EJÉRCITO NACIONAL MEXICANO NÚM. 843						
Concepto	M ²				%	
	DEIU DGAU.18/DEIU/004/2011	Modificación	Proyecto Total	Norma*	Proyecto Total	Norma*
Superficie del predio	17,610.00 m ²				100.00	
Desplante	11,974.80	-----	11,974.80	11,974.80	68.00	68.00
Área libre	5,635.20	-----	5,635.20	5,635.20	32.00	32.00
Niveles s.n.b.	48	-2	44 (equivalentes a 46)	48	-----	-----
Niveles b.n.b.	7 (1 con uso á II)	-----	7	7	-----	-----
Superficie s.n.b. (CUS)	111,421.46	-----	111,421.46	111,421.46	-----	-----
Superficie b.n.b. (CUS)	11,758.57	-----	11,758.57	11,758.57	-----	-----
Superficie total cuantificable como CUS (s.n.b. y b.n.b.)	123,180.03	-----	123,180.03	123,180.03	-----	-----
Superficie b.n.b. (estacionamiento y servicios)	96,974.53	-572.65	96,401.88	96,974.53	-----	-----
Superficie total b.n.b.	108,733.10	-572.65	108,160.45	108,733.10	-----	-----
Superficie total de construcción	220,154.56	-572.65	219,581.91	220,154.56	-----	-----
Área de Donación	Si aplica.					
Número de viviendas	330	-----	330	330	-----	-----
Cajones de estacionamiento para vehículos motorizados	3,088	-497	2,591		3,088**	
Cajones de estacionamiento para bicicletas	-----	-----	788		<p>COMERCIO = 154 Cajones Residentes: - Hasta los primeros 5,000 m² = 1 / 100 m² = 50 - Hasta los 30,000 m² = 1 / 250 m² = 13 - Excedente de los 30,000 m² = 1 / 3,000 m² = 5 Visitantes - Hasta los primeros 5,000 m² = 1 / 250 m² = 20 - Hasta los 30,000 m² = 1 / 500 m² = 50 - Excedente de los 30,000 m² = 1 / 1,000 m² = 16 SERVICIOS = 189 Cajones Residentes: - Hasta los primeros 5,000 m² = 1 / 100 m² = 50 - Hasta los 30,000 m² = 1 / 250 m² = 20 - Excedente de los 30,000 m² = 1 / 500 m² = 95 Visitantes - Hasta los primeros 5,000 m² = 1 / 1,000 m² = 5 - Hasta los 30,000 m² = 1 / 2,000 m² = 13 - Excedente de los 30,000 m² = 1 / 3,000 m² = 16 TOTAL = 353 cajones mínimo.</p>	

* Conforme al Decreto publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México con fecha 1 de marzo de 2021, mediante el cual se modifica el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo para permitir el Uso de Suelo de Hotel y conforme al Certificación Única de Zonificación de Uso de Suelo;

** Conforme al Convenio de Concertación para Acreditar la Integración al Sistema de Actuación por Cooperación Granadas, celebrada con fecha 01 de noviembre de 2017.



CONSIDERACIONES

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

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

Del análisis del precepto antes invocado, se desprende como requisito para aprobar la solicitud de modificación que ésta la solicite el interesado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2 fracción XII de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México de aplicación supletoria, el particular deberá demostrar el interés legítimo respecto de un acto o procedimiento administrativo lo cual se encuentra debidamente administrado en el capítulo de **ANTECEDENTES** y valorado en términos de lo dispuesto en el artículo 402 del Código de Procedimientos Civiles local, en esta tesitura el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano de origen fue emitido para el proyecto constructivo ubicado en **Av. Ejército Nacional Mexicano No. 980, Colonia Granada, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México**, a favor de

quien por conducto de su Apoderada Especial solicitó la presente Modificación, por lo que se acredita el interés legítimo que debe ostentar una persona física o moral para ser reconocida como interesado.

TERCERA. Por otra parte, respecto a la evaluación de las posibles afectaciones al entorno urbano, se desprende que la solicitud de Modificación al Dictamen de Estudio de Impacto Urbano Positivo folio No. se apega a lo autorizado en el **Convenio Modificatorio al Convenio de Concertación que para Acreditar la Integración al Sistema de Actuación por Cooperación Granadas** celebrado con fecha 25 de abril de 2022, en la **Gaceta Oficial de la Ciudad de México** de fecha 01 de marzo de 2021 mediante la cual se emite el Decreto por el que **modifica el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo** vigente, inscrito en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo instrumentos señalados en los **ANTECEDENTES IX, XV y XVI** de la presente Modificación. Asimismo no se incrementa el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), toda vez que únicamente se cambia el uso Habitacional a Hotel y la distribución del mismo proyecto, lo cual se encuentra permitido a través de la citada Gaceta Oficial de la Ciudad de México de fecha 01 de marzo de 2021. De igual modo esta Dirección General



analizó y evaluó las Medidas de Integración Urbana establecidas en el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano citado, determinando que no se altera de manera significativa las disposiciones de espacio público y entorno urbano, sin embargo, se altera el abastecimiento en materia de agua potable y drenaje, por lo que se adiciona lo emitido por las Instancias competentes toda vez que resulta necesario para la integración del proyecto al entorno urbano donde se desarrolla, las que se indican a continuación:

A. EN MATERIA DE AGUA Y DRENAJE

1) Mediante oficio

la Dirección de Verificación de Conexiones en Alcaldías del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, señala lo siguiente:

"(...)

Derivado de los antecedentes y/o descritos y en atención a la Circular de fecha 25 de agosto de 2022 emitido por la Gerencia General de Coordinación Institucional de Operación y de Servicios dirigida al Coordinador General, Directores Ejecutivos, Directores Generales, Directores de Áreas del Sistema y que establece en su contenido disposiciones aplicables para el aprovechamiento del artículo 302 del Código Fiscal de la Ciudad bajo los principios de innovación, atención ciudadana, gobierno abierto, y pleno accesibilidad con base en diseño universal, simplificación, agilidad, economía, información, precisión, legalidad, transparencia, proporcionalidad, buen fe, integridad, imparcialidad, honradez, lealtad, eficiencia, profesionalización y eficacia, siendo importante resaltar lo siguiente a la letra:

(...)

En tanto que, al condicionar el pago con la realización directa de obras de reforzamiento hidráulico, lejos de resolver un problemático a mayor nivel, se traducen en pequeños procesos, pero demasiado largos: factores como el tiempo en los que los desarrolladores llevan a cabo sus trámites y/o ejecución de las obras (considerando la magnitud) o el descontento de los vecinos y su oposición (lo que repercute en situaciones como cierre de vialidades, entre otras), además de los económicos y procesales que aplazan para ambos partes (inmobiliarias y SACMEX), la conclusión de los objetivos propuestos.

Bojo este contexto y considerando que, como Órgano Desconcentrado de la Administración Pública de la Ciudad de México, responsable de garantizar el acceso, disposición y saneamiento del agua mediante la operación de la infraestructura hidráulica y prestación del servicio público de agua potable, drenaje y alcantarillado, así como el tratamiento y reuso de aguas residuales, el SACMEX en sus actos y procedimientos debe garantizar el derecho a la buena administración pública y regirse bajo los principios de innovación, atención ciudadana, gobierno abierto y plena accesibilidad con base en diseño universal, simplificación, agilidad, economía, información, precisión, legalidad, transparencia, proporcionalidad, buen fe, integridad, imparcialidad, honradez, lealtad, eficiencia, profesionalización y eficacia, instruyó lo siguiente:

1. A partir de la fecha de firma de este circular, para la emisión de "Dictámenes de Factibilidad de Servicios Hidráulicos" u "Opiniones Técnicas Hidráulicas para Estudios de Impacto Urbano", deberán establecerse como condicionantes únicamente:

2. La Dirección de Verificación de Conexiones en Alcaldías, implementará los mecanismos suficientes y eficientes a efecto, de que las obras de reforzamiento hidráulico que, habiendo sido determinadas como condicionante de pago en los "Dictámenes de Factibilidad de Servicios Hidráulicos" y en las "Opiniones Técnicas Hidráulicas para Estudios de Impacto Urbano" tengan nulo avance o la fecha de la emisión de este documento, den cumplimiento a su obligación fiscal mediante la entrega de equipo y/o materiales o por entero a la Tesorería.

Estas instrucciones se realizan atendiendo a que, el pasado 16 de marzo, la Jefa de Gobierno de la Ciudad de México dio a conocer el "Plan de Reactivación Económico en la Ciudad de México 2022-2024", con el objetivo de



acelerar el crecimiento y progreso de la capital, a través de tres ejes de acción, entre ellos, el referente o dotar de "nuevos instrumentos de apoyo al desarrollo del sector de la construcción y la economía en general".

Concretamente, la realización de obras reforzamiento queda directamente cargo del SACMEX, con el propósito de producir realmente un impacto en la ciudadanía al realizar obras apegadas a los programas de Desarrollo Urbano de la Ciudad que efectivamente ayuden o co-regir, mejorar, renovar y optimizar los servicios públicos de agua potable, drenaje y alcantarillado donde sean necesarios, para prestar un servicio eficaz, eficiente y digno a la ciudadanía.

En este sentido y derivado del nulo avance de las obras de mitigación en materia de agua potable, drenaje y agua residual tratada y a fin de dar cumplimiento a la instrucción emitida en la Circular de fecha 25 de agosto de 2022 ya referido y o fin de dar atención al Plan de Reactivación Económica en la Ciudad de México 2022-2024, se informa del cambio de medidas impuestas para el pago del aprovechamiento en cumplimiento al artículo 302 del Código Fiscal de la Ciudad de México; mismo que se realizó mediante la entrega de material ya equipo por el Desarrollador citado."

2) Mediante oficio

la Dirección de Planeación y Programación de Obras y Servicios Hidráulicos del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, señala lo siguiente:

"(...)

Al respecto se informa que se realizó una nueva inspección a la infraestructura hidráulica y sanitaria por 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), indicando que es factible proporcionar los servicios solicitados siempre y cuando se dé cumplimiento con las Medidas de Integración Urbano indicados en el oficio

sin embargo, a solicitud del apoderado legal, estos fueron modificadas por la entrega de equipo y material, informándole al representante legal por medio del oficio

, esto en el ámbito de la competencia de este Órgano ...

(...)

Por lo antes expuesto se informa que se dio por cumplido el pago por concepto a que hace referencia el Artículo 302 del Código Fiscal de la Ciudad de México, por la cantidad de :

con el suministro de equipo y material, a través de la empresa , con folio interno

Por otro parte, con relación a los obligaciones técnicas al interior del desarrollo (Medidas de Mitigación), indicadas en el oficio , éstos no se han

sido ejecutados, esto debido a que el inmueble se encuentra en proceso de construcción, por lo que no se ha dado el total cumplimiento, a lo indican los Artículos 86 Bis y 86 Bis I de la Ley del Derecho al Acceso, Disposición y Saneamiento del Agua de la Ciudad de México.

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 obligatorio la instalación de aparatos medidores para cualquier tipo de toma, debiendo realizar las adecuaciones necesarias para incluir la ubicación, dimensiones y arreglo de la tubería donde se instalará el cuadro y el medidor que registrará el volumen de agua que ingresará al predio, con la finalidad de garantizar la correcta instalación, mantenimiento y tomo de lectura de los aparatos medidores y ramificaciones internas correspondientes a cada departamento, vivienda o local en régimen de condominio o distintos a éste.

Este SACMEX, proporcionará los servicios de agua potable, drenaje y agua residual tratada hasta que se cumplan con cada una de las Medidas de Integración Urbano y obligaciones al interior del inmueble (Medidas de Mitigación), de conformidad con el Artículo 93 de la Ley de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, de



conformidad con "LOS LINEAMIENTOS PARA EL PAGO DE LOS APROVECHAMIENTOS SEÑALADOS EN EL ARTÍCULO 302 DEL CÓDIGO FISCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO, MEDIANTE LA REALIZACIÓN DIRECTA DE LAS OBRAS DE REFORZAMIENTO HIDRÁULICO QUE SE REQUIERAN PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DE AGUA POTABLE, AGUA RESIDUAL TRATADA Y DRENAJE, ASÍ COMO PARA LA ENTREGA DE EQUIPO Y MATERIALES PARA RECUPERAR Y CONTROLAR EL CONSUMO DE AGUA EN LAS ZONAS DONDE SEA NECESARIO", publicadas el 20 de febrero del 2020, en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.

La anterior con fundamento en lo dispuesto por los Artículos 2, 4 fracción XV, 7 primer párrafo, 16 fracción II, 35, 50, 58, 62, 71, 72, 86 Bis, 86 Bis I, 106, 110 y 111 de la Ley del Derecho al Acceso, Disposición y Saneamiento del Agua de la Ciudad de México; Artículos 3 fracciones VI, VIII y XIX, 7 fracción XXX, 93 y 94 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, Normas de Ordenamiento General números 4, 19 y 27, que forman parte integrante de la Ley de Desarrollo Urbano y del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; Artículos 303 fracciones II, III, V y VI, 304 numerales 6.1, y 8, del Reglamento Interior del Poder Ejecutivo de la Administración Pública de la Ciudad de México; Artículos 32, 33 fracción II, 35, 36, 39 fracción III Incisa b) y 51 fracciones II y III, del Reglamento de Construcción del Distrito Federal, Artículos 6 y 7 fracción VII del Código Fiscal de la Ciudad de México y Artículo 94 primer párrafo del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México." (sic)

B. EN MATERIA DE DONACIÓN REGLAMENTARIA

1) Mediante oficio _____ la Dirección de Control Territorial adscrita a la Dirección General de Política Urbanística de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, señala lo siguiente:

"...mediante oficio número _____ le fue notificado a la moral citada, atenta invitación para que se acercara a esa Unidad Administrativa, a efecto de establecer el mecanismo óptimo, que le permitiera cumplir con la donación reglamentaria que nos ocupa, solicitándole presentara por escrito propuesta formal, sin que a la fecha se haya pronunciado al respecto, por lo consiguiente, no se ha cumplimentado dicha obligación.

Bajo ese contexto, para el caso de que la moral "CIBANCO, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso identificada con el número _____ obtengo la Modificación al Dictamen de Estudio de Impacto Urbano número _____, se le deberá informar que permanecerá obligada al cumplimiento de la transmisión a título gratuito a favor de la Ciudad de México el dominio del 10% de la superficie total de 17,610.00 metros cuadrados del predio mencionado, de conformidad con los artículos 64 fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 80 Fracción IV de su Reglamento, normativo vigente al ingreso de solicitud de modificación.

(...)
Así mismo, atendiendo a lo establecido por el artículo 80, fracciones VI, VII y VIII, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, quedara condicionada la emisión de la liberación de medidas de integración urbano y la autorización de uso y ocupación, hasta en tanto el cumplimiento de la obligación a que nos referimos, sea formalizado ante esta Secretaría. (...)"

CUARTA. En mérito de lo hasta aquí expuesto al encontrarse satisfechos los requisitos legales para la procedencia de la Modificación solicitada, esta Dirección General en uso de las atribuciones señaladas en la **CONSIDERACIÓN PRIMERA**, que la facultan para la emisión de los Dictámenes de Estudio de Impacto Urbano y por ende de sus Modificaciones, al ser el propio acto administrativo que emana de la misma autoridad emisora y que no pierde su validez, determina aprobar la presente Modificación **permaneciendo intocadas las demás Medidas de Integración Urbana y Condiciones establecidas por esta Secretaría y las Instancias competentes**, contenidas en el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano Positivo



QUINTA.

Con fundamento en lo dispuesto en los artículos 1 y 93 párrafo segundo de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente, a fin de que esta Dirección General de Política Urbanística de seguimiento al cumplimiento de las Medidas de Integración Urbana y Condiciones establecidas en la presente Modificación y en el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano Positivo con folio _____ para en su oportunidad otorgar la liberación de las mismas, la

- I. Informar a esta Dirección General previamente a realizar cualquier modificación o cambio al proyecto evaluado en la Primera Modificación al Dictamen de Estudio de Impacto Urbano, para que en el ámbito de su competencia resuelva lo procedente.
- II. El Perito en Desarrollo Urbano vigilará en el aspecto normativo que la presente modificación del proyecto se lleve a cabo en estricto apego a lo manifestado, así como en los términos establecidos en el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano Positivo con folio _____.
- III. A partir de la recepción de la presente Modificación al Dictamen de Estudio de Impacto Urbano y hasta la presentación del Aviso de Terminación de Obra ante la Alcaldía Miguel Hidalgo, se deberá presentar ante esta Dirección General un informe de manera trimestral sobre el estado del proyecto, avance de obra y cumplimiento de Medidas de Integración Urbana y Condiciones establecidas en este documento y en el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano Positivo con folio _____ adjuntando la documentación que soporte su cumplimiento.
El informe trimestral deberá presentarse de forma impresa y digital CD o USB (formato .docx y .pdf), suscrito por la Apoderada Especial y el Perito en Desarrollo Urbano, conforme a lo establecido en el artículo 97 Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente.
- IV. En el siguiente Informe Trimestral que se presente ante esta Secretaría, deberá incluir el estado detallado que guarda el avance de cumplimiento a las Medidas de Integración Urbana y Condiciones establecidas en el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano Positivo con folio _____ y en la presente Modificación, asimismo deberá incluir las documentales y/o información que sustenten el cumplimiento correspondiente por materia.
- V. Previo al Aviso de Terminación de Obra deberán presentar ante esta Dirección General, la documentación que soporte el cabal cumplimiento a todas las Medidas de Integración Urbana y Condiciones, con el fin de que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda emita la Liberación Total de las mismas, conforme a lo establecido en los artículos 99 y 177 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente.

Asimismo, sin la Liberación de las Medidas de Integración Urbana emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, la Alcaldía no estará en condiciones de otorgar la Autorización de Uso y Ocupación del Inmueble, conforme a lo establecido en el artículo 65 párrafos segundo y sexto del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal vigente.



VI. Deberán presentar ante esta Dirección General copia y original para su cotejo del Registro de Manifestación de Construcción tipo "C" para Modificación, así como los pagos de aprovechamiento respecto de la modificación de construcción para el predio evaluado dentro de los 10 días posteriores a la presentación de dicho Registro ante la Alcaldía Miguel Hidalgo, conforme a lo señalado en el artículo 94 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente.

SEXTA. Con fundamento en la normatividad aplicable y con base en las atribuciones conferidas a esta Dirección General, se reserva el derecho para evaluar nuevamente en materia de Impacto Urbano, si por caso fortuito o fuerza mayor llegaran a presentarse causas no previstas en el Estudio presentado, requiriendo a la

o a través de quien legalmente lo represente, la información adicional necesaria.

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

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

NOVENA. En caso de **INCUMPLIR CON LAS MEDIDAS DE INTEGRACIÓN URBANA Y CONDICIONES** establecidas en la presente Modificación y en el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano así como con los tiempos definidos en el **PROGRAMA DE CUMPLIMIENTO DE LAS MEDIDAS DE INTEGRACIÓN URBANA** y la presentación en tiempo y forma de los **INFORMES TRIMESTRALES**, se procederá a las sanciones aplicables a el Perito en Desarrollo Urbano, en términos de los artículos 178, 179 incisos a), b), c) y 180 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente.

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

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



RESUELVE

PRIMERO. Se emite PRIMERA MODIFICACIÓN POSITIVA AL DICTAMEN DE ESTUDIO DE IMPACTO URBANO CON FOLIO _____, PARA UN CONJUNTO DE USOS MIXTOS (CENTRO COMERCIAL, OFICINAS, HOTEL CON AMENIDADES, AUDITORIO, AGENCIA AUTOMOTRIZ Y GALERÍA) EN 44 NIVELES S.N.B. (EQUIVALENTES A 46) Y 7 NIVELES B.N.B. (SÓTANO 1 SE CONSIDERA HABITABLE), EN UNA SUPERFICIE TOTAL DE CONSTRUCCIÓN DE 219,581.91 M² (111,421.46 M² S.N.B. DE CUS, 11,758.57 M² B.N.B. DE CUS Y 96,401.88 M² B.N.B. PARA ESTACIONAMIENTO), POR LO QUE SE TIENE UNA SUPERFICIE TOTAL CUANTIFICABLE PARA CUS DE 123,180.03 M² (S.N.B. Y B.N.B.), EN UN DESPLANTE DE 11,974.80 M² Y UN ÁREA LIBRE DE 5,635.20 M², EQUIVALENTES AL 68.00% Y 32.00% DE LA SUPERFICIE DEL PREDIO RESPECTIVAMENTE, SE PROPORCIONAN 2,591 CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PARA VEHÍCULOS MOTORIZADOS Y 788 PARA BICICLETAS, EN EL PREDIO UBICADO EN AV. EJÉRCITO NACIONAL MEXICANO NO. 843, COLONIA GRANADA, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO, CIUDAD DE MÉXICO.

SEGUNDO. La presente Modificación al Dictamen de Estudio de Impacto Urbano no constituye autorización, licencia o permiso, únicamente es el resultado de la evaluación técnico-jurídica emitida por esta autoridad, respecto de un acto administrativo valido que fue previamente emitido, cuyo objeto es evaluar las posibles influencias o alteraciones negativas causadas al entorno urbano por la modificación de la obra privada que se pretende respecto del proyecto originalmente evaluado, con el fin de establecer las medidas adecuadas para la integración que mitigue y compense el impacto urbano, por lo tanto en estricto acatamiento a las disposiciones jurídicas y administrativas en materia de desarrollo urbano y construcciones, así como de los elementos y requisitos de validez de todo acto administrativo, se deberá cumplir con las Medidas de Integración Urbana y Condiciones establecidas en las consideraciones que anteceden y las establecidas en el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano Positivo con folio _____

TERCERO. Esta aprobación se otorga sin perjuicio de que la _____, o a través de quien legalmente lo represente, trámite y en su caso, obtenga otras autorizaciones, concesiones, licencias, manifestaciones, permisos y similares que se requieran para la realización del proyecto, operación u otras fases, cuando lo impongan las Leyes y Reglamentos que correspondan aplicar.

CUARTO. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, por conducto de la Dirección General de Política Urbanística en coordinación con la Dirección General de Asuntos Jurídicos, en el marco de sus atribuciones realizarán el análisis correspondiente cuando por cualquier causa no se lleven a cabo las actividades proyectadas en los términos de la presente aprobación, ni tampoco se haya cumplido con las Medidas de Integración Urbana y condiciones en las formas y tiempos indicados en el Programa de Cumplimiento de las Medidas de Integración Urbana, se procederá a dar vista al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y a la Alcaldía, para que en el ámbito de sus atribuciones se verifique y evalúen las causas y consecuencias del incumplimiento, con la finalidad de imponer a la _____

_____ o a través de quien legalmente lo represente, las sanciones administrativas que correspondan, sin perjuicio del cualquier otra sanción que proceda, así como estará obligado a reparar los daños que por tal motivo se hubieran causado.



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

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

ATENTAMENTE

APODERADA ESPECIAL

MTRO. EMMANUEL ALEJANDRO LEÓN MARTÍNEZ DIRECTOR GENERAL DE POLÍTICA URBANÍSTICA

En nombre y representación de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, en las medidas de integración urbana y condiciones establecidas en la presente Modificación y me obligo a darles cabal cumplimiento.

- C.C.P. MTRO. CARLOS ALBERTO ULLOA PÉREZ.- SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA. Para conocimiento. LIC. MAURICIO TABE ECHARTEA. ALCALDE DE MIGUEL HIDALGO. Para conocimiento y seguimiento 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. JULIO CÉSAR GARCÍA VERGARA.- DIRECTOR GENERAL DE EVALUACIÓN DE IMPACTO Y REGULACIÓN AMBIENTAL.- SEDEMA. Para conocimiento. MTRO. CARLO EMILIO MENDOZA MARGAIN.- DIRECTOR DE CONTROL TERRITORIAL.- SEDUVI. Para conocimiento y seguimiento a la Donación Reglamentaria. LIC. FRANCISCO JAVIER GARCÍA CASTILLO.- DIRECTOR DE GESTIÓN URBANÍSTICA.- SEDUVI. Para conocimiento y seguimiento del cumplimiento de Medidas de Integración Urbana y Condiciones.

SUPERVISÓ	REVISÓ	ELABORÓ
LIC. FRANCISCO JAVIER GARCÍA CASTILLO	ING. MARGEL MACHAEN HERNÁNDEZ	ARQ. CECILIA GARCÍA RAMIRO