GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SECRETARÍA DE GOBIERNO
DIRECCIÓN GENERAL JURÍDICA Y DE ENLACE LEGISLATIVO

MÉXICO TENOCHTITLAN
SIETE SIGLOS DE HISTORIA

Ciudad de México, a 8 de junio de 2021

OFICIO NO. SG/DGJyEL/RPA/000421/2021

DIP. ANA PATRICIA BÁEZ GUERRERO
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA DE LA
COMISIÓN PERMANENTE DEL CONGRESO
DE LA CIUDAD DE MÉXICO
P R E S E N T E

En ejercicio a la facultad conferida al Dr. José Alfonso Suárez Del Real y Aguilera, Secretario de Gobierno de la Ciudad de México, en la fracción II, del artículo 26 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México, relativa a la conducción de las relaciones de la Jefa de Gobierno con los organismos y poderes públicos locales y federales; y a lo dispuesto en los artículos 7, fracción I, inciso B) y 55, fracciones XVI y XVII del Reglamento Interior del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; por este medio adjunto el oficio S34-SEDUVI/273/2021 de fecha 14 de mayo de 2021, signado por el Mtro. Carlos Alberto Ulloa Pérez, Secretario de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, mediante el cual remite la respuesta al Punto de Acuerdo emitido por ese Poder Legislativo de esta Ciudad, por el que se solicita: *a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y a la Alcaldía de Azcapotzalco soliciten a la constructora Graden que exhiba los estudios de factibilidad hídrico, así mismo que se informe de las obras de mitigación a realizar tras la construcción del desarrollo ubicado en el cruce de las avenidas de las Granjas y Santo Tomas, en la Colonia Santo Tomas de esa demarcación territorial.*

Sin otro particular, reciba un cordial saludo.

ATENTAMENTE

LIC. LUIS GUSTAVO VELA SÁNCHEZ
DIRECTOR GENERAL JURÍDICO
Y DE ENLACE LEGISLATIVO
ce-legis@secgob.cdmx.gob.mx

Recibí disco compacto

CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
I LEGISLATURA
PRESIDENCIA DE LA MESA DIRECTIVA
10 JUN. 2021
Recibió: Luis Reynoso
Hora: 11:19

C.c.c.p. Lic. Sergio Guzmán García, Subdirector de Control de Gestión y Atención Ciudadana en la SGCDMX.- En atención a los folios.
C.c.c.p. Mtro. Carlos Alberto Ulloa Pérez, Secretario de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.

LPML

GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA

MÉXICO TENOCHTITLAN
SIETE SIGLOS DE HISTORIA

Ciudad de México, a 14 de mayo de 2021

Oficio No.S34-SEDUVI/ 273 /2021

Asunto: Se emite respuesta en atención al Punto de Acuerdo emitido por la Mesa Directiva de la Comisión Permanente del H. Congreso de la Unión.

LIC. LUIS GUSTAVO VELA SÁNCHEZ
DIRECTOR GENERAL JURÍDICO Y DE ENLACE LEGISLATIVO DEL GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO.
Ce-legis@secgob.cdmx.gob.mx
Pino Suárez Piso 2, Colonia Centro
Alcaldía Cuauhtémoc, 06000,
Ciudad de México, Tel. 57 40 11 84
P R E S E N T E.

SECRETARÍA DE GOBIERNO
21 MAYO 2021
DIRECCIÓN GENERAL JURÍDICA Y ENLACE LEGISLATIVO
RECIBE RECIBIDO HORA

De conformidad al decreto con fecha 02 de febrero del año en curso en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México Vigésima Primera Época No. 526 Bis, por el que se adicionan, Reforman y Derogan diversas disposiciones del Reglamento Interior del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México, por lo que hace al artículo **154** y **236** del Reglamento en comento atendiendo a los artículos 58 de la Ley del Derecho al Acceso, Disposición y Saneamiento del Agua de la Ciudad de México, **93** de la Ley de Desarrollo Urbano, artículos **88** fracción **I** incisos **i), ii)**, **91** y **93** fracción **V** de su Reglamento respectivamente ambas disposiciones de la ahora Ciudad de México, artículo **73** fracción **IV** y **V, 175** y **176** fracción **I, IV** y **VI** del Código Fiscal de la Ciudad de México, y en atención al oficio **SG/DGJyEL/PA/CCDMX/00096.1/2021** del 22 de marzo del 2021, signado por el Director General Jurídico y de Enlace Legislativo de la Secretaría de Gobierno, a través del cual adjunta el oficio **MDSPOTA/CSP/0961/2021** de 9 de marzo del año en curso, suscrito por la Diputada **MARGARITA SALDAÑA HERNÁNDEZ**, Presidenta de la Mesa Directiva, del Congreso de la Ciudad de México mediante el cual hace del conocimiento el Punto de Acuerdo, aprobado por parte del referido Poder Legislativo, el cual señala expresamente lo siguiente:

PUNTO DE ACUERDO

"Único.-Se solicita respetuosamente a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y la Alcaldía de Azcapotzalco soliciten a la constructora Gorden que exhiba los estudios de factibilidad hídrica, así mismo que se informe de las obras de mitigación a realizar tras la construcción del desarrollo ubicado en el cruce de las avenidas de las Granjas y Santo Tomas, en la colonia Santo Tomas en esta demarcación territorial"... (SIC).

Al respecto, hago de su conocimiento que una vez realizada la búsqueda respectiva en los archivos de la Dirección General de Política Urbanística, dependiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, se localizó el expediente en el cual se encuentra integrado el oficio **SEDUVI/DGCAU/1499/2020** de fecha 01 de septiembre del año próximo pasado, y su consecutivo **DGCAU/DGU.20/DEIU/0049/2020** misma fecha, por el que se hace de conocimiento el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano Positivo, para el predio ubicado en Avenida de las Granjas

Ciudad de México, a 14 de mayo de 2021

Oficio No.S34-SEDUVI/ 273 /2021

Número 538, Colonia Santo Tomás, Alcaldía Azcapotzalco, en cuyo inciso(**C**) por lo que hace en materia de **AGUA Y DRENAJE** se precisan las Medidas de Integración Urbana y Medidas de Mitigación, mismo que se anexa en copia certificada y en la parte que nos atiende se adjunta copia del digital (CD) que el Desarrollador presentó para el estudio de factibilidad Hídrica **(BLOQUE 6H SUSTENTO HIDROSANITARIO)**.

Lo anterior para los efectos correspondientes.

Sin más por el momento reciba un cordial saludo.

ATENTAMENTE

MTRO. CARLOS ALBERTO ULLOA PÉREZ
SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA

C.c.p.- Dip. Margarita Saldaña Hernández.- **Presidenta de la Mesa Directiva del Congreso de la Ciudad de México.**-Para su conocimiento.

C.c.p.-D.A.H. Rafael Gregorio Gómez Cruz - **Director General de Política Urbanística de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.** Para su conocimiento

Se atiende el oficio **SG/DGJyEL/PA/CCDMX/00096.1/2021** de 22 de marzo del 2021, Ref. **002311, SDU2102311**

RGGC/LERA/CEMM/FSL/Ulv.

1000

GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DE CONTROL Y ADMINISTRACIÓN URBANA

2020 LEONA VICARIO

04 FEB 2021

AZCAPOTZALCO
TU ALCALDÍA

SEDUVI/DGCAU/ 1499 /2020

Ciudad de México, a 01 de septiembre de 2020.

C. EDUARDO MIGUEL SALAZAR SOTO.
APODERADO LEGAL DE "CIBANCO", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, COMO FIDUCIARIO EN EL FIDEICOMISO IRREVOCABLE IDENTIFICADO CON EL NÚMERO CIB/2906.
Avenida Ejercito Nacional número 425, interior Piso 3,
Colonia Granada, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México.
P R E S E N T E

En atención a su solicitud de Dictamen de Estudio de Impacto Urbano para la Construcción de un Conjunto Habitacional con 6 edificios de 8 niveles (Planta Baja + 7 niveles) con 311 viviendas, en el predio ubicado en **Avenida de las Granjas número 538, Colonia Santo Tomás, Alcaldía Azcapotzalco**; se le informa que, luego de efectuar la revisión y análisis pertinente, esta Dirección General de Control y Administración Urbana emite **Dictamen de Estudio de Impacto Urbano Positivo**, para el proyecto en comento, mismo que se anexa al presente.

Este oficio forma parte inseparable del Dictamen de mérito.

ATENTAMENTE

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

APODERADO LEGAL

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.

GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
Coordinación
02 FEB. 2021
SISTEMA DE AGUAS DE LA CIUDAD DE MÉXICO
Recibió:
Hora:

SEDUVI
18 FEB 2021
Nombre: Sandra Hora: 18:45

C.C.P. **MTRA. ILEANA VILLALOBOS ESTRADA. SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA.** Para conocimiento.
DR. VIDAL LLERENAS MORALES. ALCALDE DE AZCAPOTZALCO. Para conocimiento y seguimiento de cumplimiento de medidas de integración urbana y condiciones.
MTRO. ANDRÉS LAJOUS LOEZA. SECRETARIO DE MOVILIDAD. Para conocimiento y seguimiento de cumplimiento de medidas de integración urbana y condiciones.
DR. 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.
ARQ. MYRIAM URZÚA VENEGAS. SECRETARIA DE GESTIÓN INTEGRAL DE RIESGOS Y PROTECCIÓN CIVIL. Para conocimiento y seguimiento de cumplimiento de medidas de integración urbana y condiciones.
ARQ. ILKA THAIS COROMOTO FIGUEROA TOVAR. DIRECTORA DEL REGISTRO DE LOS PLANES Y PROGRAMAS. SEDUVI. Para su inscripción en el Registro.
ARQ. KARLA NAHTLLELY SOLÍS OLVERA. DIRECTORA DE GESTIÓN URBANA. SEDUVI. Para conocimiento y seguimiento de cumplimiento de medidas de integración urbana y condiciones.

10/09/2020. Recibí Estudio de Impacto Urbano, oficio de notificación del predio ubicado en Avenida de las Granjas No. 538 Col. Santo Tomas Alcaldía Azcapotzalco.

Expediente **1433-121SAED20**, Consecutivo **003/DGU/2020**
En atención a la O.T. DGU/00566/2020

APROBÓ:	ARQ. KARLA NAHTLLELY SOLÍS OLVERA
COTEJÓ:	LIC. LUIS ADOLFO MÉNDEZ LUGO
REVISÓ:	ING. MANUEL MACHAEN HERNÁNDEZ

Oscar Rubio Ruiz
PDU10345
10 SEP 2020

Av. Amores N° 1322, Piso 1, entrada por San Lorenzo N° 712,
Colonia del Valle Centro, Alcaldía Benito Juárez,
C.P. 03100, Ciudad de México,
Tel. 51302100 ext. 2109

CIUDAD **INNOVADORA** Y DE **DERECHOS**

DOCUMENTO
CERTIFICADO
DIRECCION GENERAL DE
Y ADMINISTRACION

GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DE CONTROL Y ADMINISTRACIÓN URBANA

2020 LEONA VICARIO

DGCAU/DGU.20/DEIU/ 0049 /2020

Ciudad de México, a 01 de septiembre de 2020.

DICTAMEN DE ESTUDIO DE IMPACTO URBANO

Avenida de las Granjas número 538, Colonia Santo Tomás, Alcaldía Azcapotzalco

CÉDULA BÁSICA DE PROYECTO

CUADRO I. DATOS GENERALES	
Folio y fecha de ingreso	1433-121SAED20, Consecutivo 003/DGU/2020 de fecha 22 de enero de 2020.
Superficie del predio	4,709.01 m². Escritura número 95,990 de fecha 11 de abril de 2018.
Uso del proyecto	Vivienda.
Tipo de obra	Nueva.
Solicitante	C. Eduardo Miguel Salazar Soto, Apoderado Legal de "CIBANCO", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, como fiduciario en el Fideicomiso Irrevocable identificado con el número CIB/2906. Instrumento número 94,754 de fecha 27 de marzo de 2018.
Perito en Desarrollo Urbano	Arq. Oscar Rubio Ríos con registro PDU-0345
Director Responsable de Obra	Arq. Oscar Rubio Ríos con registro DRO-0169

NORMATIVIDAD URBANA APLICABLE	
Zonificación	Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio **45634-151ARSA19**, de fecha 25 de noviembre de 2019, expedido por el Registro de los Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, que a la letra dice: "(...) ***ZONIFICACIÓN.*** *Certifico que mediante DECRETO que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación AZCAPOTZALCO, aprobado por la H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal y publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal No. 427 el día 24 de septiembre de 2008 y Aviso por el que se da a conocer la difusión del Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Azcapotzalco publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México No. 262, Tomo I el 15 de febrero de 2018, 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 I/3/30 (Industria, 3 niveles máximo de construcción, 30% de área libre).* *Asimismo cuenta con Acuerdo por el que se aprueba la Constitución de un Polígono de Actuación, mediante el Sistema de Actuación Privado, de fecha 23 de agosto de 2019, para el predio ubicado en calle Granjas No. 538, Colonia Santo Tomás, Alcaldía Azcapotzalco, signado por la Titular de la Secretaría 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 540, con fecha de inscripción 13 de noviembre de 2019, en donde se señala lo siguiente: (...)* ***CONSIDERANDO*** *(...) II.- Que la Coordinación General de Desarrollo Urbano, Dictaminó Procedente la Constitución del Polígono de Actuación mediante Dictamen con número SFD****POL/018/2019 de fecha 23 de agosto de 2019, (...) para el predio ubicado en la Avenida de las Granjas número 538, Colonia Santo Tomás, Alcaldía Azcapotzalco con una superficie de terreno de 4,709.01 m².* *Para lo anterior, se consideró la aplicación de la Norma de Ordenación Particular para la reconvención de las zonas industriales y la aplicación de la Norma General de Ordenación Número 10 para el predio en comento, sin variar las disposiciones del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Azcapotzalco, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 24 de septiembre de 2008 y Aviso por el que se da a conocer la difusión del Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Azcapotzalco publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México No. 262, Tomo I, el día 15 de febrero de 2016*, aplicándole al predio en comento, la zonificación HM 11/30 (Habitacional Mixto, 11 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre).* *III.- Que conforme al anteproyecto presentado, se pretende llevar a cabo la construcción de un proyecto con uso Habitacional Plurifamiliar, de hasta 350 departamentos, desarrollado en 11 niveles (P.B. + 10 niveles y azotea) sobre nivel medio de banqueta, con una superficie total de construcción de 34,419.81 m² de los cuales, 29,796.05 m²* se localiza sobre nivel medio de banqueta mismos que cuantifican para efecto de la superficie máxima de construcción permitida y 4,623.76 m² bajo nivel medio de la misma para uso de estacionamiento e instalaciones del conjunto, mismos que no cuantifican como parte de la superficie máxima de construcción permitida para el predio, quedando con una superficie máxima de desplante de 3,294.74m² y un área libre máxima de 1,414.27 m²:* *IV.- Que el Sistema de Actuación del Polígono de Actuación solicitado es Privado, toda vez que tiene por objeto la gestión y ejecución de obras y proyectos específicos en el Polígono conformado por el predio en estudio, asumiendo el propietario todos los beneficios y cargas para cumplir estrictamente con sus fines, en beneficio del Desarrollo Urbano de la Ciudad de México.* *V.- Que de la revisión del Estudio Técnico Urbano se aprecia que el proyecto consiste en disminuir el área de desplante de 3,295.31 m² a 3,294.76 m², lo cual se traduce en aumentar el área libre para llegar a 1,412.70 m², sin superar los 36,259.38 m² de potencial de desarrollo establecido en la zonificación que le otorga la aplicación de la Norma de Ordenación Particular para la reconversión de las zonas industriales y la aplicación de la Norma General de Ordenación Número 10, relativa a Alturas Máximas en Vialidades en Función*

*de la Superficie del Predio y Restricciones de Construcción al Fondo y Laterales del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Azcapotzalco, publicado en la **Gaceta** Oficial del Distrito Federal el 24 de septiembre de 2008, para el predio ubicado en la Avenida de las Granjas número 536, Colonia Santo Tomás, Alcaldía Azcapotzalco, conforme a lo señalado en el Dictamen de Aplicación de la Normatividad de Uso de Suelo o de las Normas Generales de Ordenación con número de folio SEDUVI/CGDAU/DGDU/1668, de fecha 9 de noviembre de 2018, que establece lo siguiente:*

"...condicionado a:

- *La Constitución de un Polígono de Actuación para el Proyecto pretendido, en los términos de lo establecido por la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento.*
- *Respetar los Usos del Suelo Permitidos, establecidos en la Tabla de Usos del Suelo de la Norma para la reconversión de las Zonas Industriales del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la delegación Azcapotzalco.*
- *Incrementar el espacio para estacionamiento de visitantes en un 20% respecto a lo que establece el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias."*

Por lo anterior, se observa que se pretende migrar a otro uso distinto al industrial, mismo que no podrá recuperar, toda vez que se establecerá una zonificación de usos mixtos, los cuales corresponden a los indicados en la siguiente tabla:

Vivienda	*Unifamiliar*
	Plurifamiliar

(...)

VI.- Del cúmulo documental se aprecian las siguientes condiciones que se deberán cumplir, al desarrollar el proyecto que se ajuste a la Constitución del Polígono de Actuación, apercibiendo al interesado que en caso contrario será sancionado conforme a la normatividad aplicable.

1. *Cumplir con las Normas Generales de Ordenación Nos. 1, 4, 7, 8, 10, 11, 19, 27 y las restricciones establecidos por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Azcapotzalco publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 24 de septiembre de 2008.*
2. *Los usos permitidos serán los establecidos en la zonificación Habitacional Mixto establecidos en la Tabla de Usos del Suelo de la Norma para la Reconversión de las Zonas Industriales del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Azcapotzalco.*
3. *Incrementar el espacio para estacionamiento de visitantes en un 20% respecto a lo que establece el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias.*
4. *Cumplir con el Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México y sus Normas Técnicas Complementarias vigentes.*
5. *En todos los casos la superficie de la vivienda no podrá ser menor de aquella que resulte de aplicar las normas establecidas por el Reglamento de Construcciones relativas a las áreas mínimas.*

Con base en las anteriores consideraciones, se emite lo siguiente:

ACUERDO POR EL QUE SE APRUEBA, LA CONSTITUCIÓN DEL POLÍGONO DE ACTUACIÓN, MEDIANTE EL SISTEMA DE ACTUACIÓN PRIVADO, EN EL PREDIO UBICADO EN LA AVENIDA DE LAS GRANJAS NÚMERO 538, COLONIA SANTO TOMÁS, ALCALDÍA AZCAPOTZALCO.

***PRIMERO. - SE APRUEBA LA CONSTITUCIÓN DEL POLÍGONO DE ACTUACIÓN,** conforme a lo establecido en el Dictamen número "SEDUVI/CGDU/D-POL/018/2019 de fecha 23 de agosto de 2019, que forma parte integrante del presente Acuerdo, bajo el Sistema de Actuación Privado, delimitado por el predio ubicado en la Avenida de las Granjas número 538, Colonia Santo Tomás, Alcaldía Azcapotzalco, conforme a lo establecido en los considerandos II, III, IV y V para quedar en los siguientes nuevos lineamientos:*

Predio	*Superficie*	*Zonificación*	*Niveles*	*Área Libre Mínima*	*Área Máxima de Desplante*	*Sup. Máxima de Construcción*	*Densidad*
	m2			*m2*	*m2*	*m2*	
Av. de las Granjas No. 538	*4,709.01*	*Habitacional Mixto **	*Hasta 11 (once)*	*1,414.27*	*3,294.74*	*36,259.38 S.N.M.B.*	*Hasta 360 [1]*

(*) Dictamen de aplicación de la normatividad de Uso del Suelo o de las Normas Generales de Ordenación con número de folio, SEDUVI/CGDAU/DGDU/1668/2018 de fecha 05 de noviembre de 2018.

(1) En todos los casos la superficie de la vivienda no podrá ser menor de aquella que resulte de aplicar las normas establecidas por el Reglamento de Construcciones relativas a las áreas mínimas para la vivienda.

***SEGUNDO.**- Que a petición del interesado y del Perito en Desarrollo Urbano, arquitecto Oscar Rubio Ríos, con número de Registro PDU-0345, se precisa que en la primera etapa del proyecto se utilizará, 29,796.05 m² de potencial de construcción, de acuerdo a lo señalado en la Memoria Descriptiva, por lo que el potencial remanente de 6,463.33 m² se mantendrá para la segunda etapa, quedando condicionado a no incrementar la superficie máxima de desplante de 3,294.74 m² ni sobrepasando los 11 niveles máximos de*

DOCUMENTO CERTIFICADO
DIRECCIÓN GENERAL DE ADMINISTRACIÓN U

	construcción permitidos, manteniendo en todo momento los 36,259.36 m² de superficie máxima de construcción permitida para el predio ubicado en la Avenida de las Granjas número 538, Colonia Santo Tomás, Alcaldía Azcapotzalco, de acuerdo a lo señalado en el estudio Técnico Urbano presentado. (...) ***TERCERO.** Para la ejecución del Polígono de Actuación, el propietario deberá cumplir todas las condiciones señaladas en el Considerando VI.* *(...)* ***SEXTO.** Los solicitantes de la Constitución del Polígono de Actuación, ejercieron los derechos conferidos en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio número 63169-151GAJE18 de fecha 10 de diciembre de 2018, por lo que una vez inscrito el presente Acuerdo en el Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, estará vigente hasta 365 días posteriores a que se modifique el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Azcapotzalco, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 24 de septiembre de 2008 y Aviso por el que se da a conocer la difusión del Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Azcapotzalco publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México No. 262, tomo I, el día 15 de febrero de 2018. (...)" (sic)*
Normas Generales de Ordenación	**4.** Área libre de construcción y recarga de aguas pluviales al subsuelo. **7.** Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio. **10.** Alturas máximas en vialidades en función de la superficie del predio y restricciones de construcción al fondo y laterales. **19.** Estudio de Impacto Urbano.
Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial	Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial con No. folio 594, expedida el 04 de mayo de 2018, para el predio ubicado en Avenida de las Granjas número 538, Colonia Santo Tomás, Alcaldía Azcapotzalco, en la que se hace constar que el predio no tiene afectación ni restricción alguna, no se encuentra en Zona Histórica ni en Zona Patrimonial.

CUADRO I. DATOS DEL PROYECTO

Concepto	Superficie en m²		% del concepto	
	Proyecto	Norma	Proyecto	Norma
Superficie del predio	4,709.01		100	
Desplante	2,500.66	* 3,294.74	53.10	* 70
Área libre	2,208.35	* 1,414.27	46.90	* 30
Niveles s.n.m.b.	8	* 11		----------
Niveles b.n.m.b.	1	----------	----------	----------
Superficie s.n.m.b. cuantificable para (CUS)	20,231.49	* 36,259.38	----------	----------
Superficie b.n.m.b. para estacionamiento	3,293.93		----------	----------
Superficie total s.n.b.	20,231.49		Superficie de balcones fuera del alineamiento 14.88 m2.	
Superficie total de construcción s y b n.b.	**23,540.30**		----------	----------
Equipamiento urbano. Espacios complementarios	156.92	141.27 a 470.90	3.33	3 al 10
Número de viviendas	311			
Cajones de estacionamiento para vehículos motorizados	308 cajones	-Para vivienda 3 cajones x vivienda de cualquier superficie. Tenemos 311 viviendas x 3 cajones = 933 cajones máximos. **Tenemos un total de 933cajones máximos. El proyecto considera 308 cajones que representa el 33.01%**		
Cajones de estacionamiento para bicicletas	81 cajones.	-Para vivienda 1 por cada 4 viviendas. Tenemos 311 unidades / 4 = 78 cajones para bici estacionamiento. **Total, de cajones para bici estacionamiento 78 cajones. El proyecto considera 81 cajones para bici-estacionamiento.**		

CUADRO II. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

El proyecto consiste en la construcción de un conjunto habitacional con 6 edificios de 8 niveles (planta baja + 7 niveles), para 311 Viviendas; se desarrollará en una superficie de desplante de 2,500.66 m² (53.10 %) y área libre de 2,208.35 m² (46.90 %); con una superficie a construir s.n.b. de 20,231.49 m² y b.n.b. 3,293.93 m²; con un sótano para estacionamiento y servicios; resultando un total de construcción de 23,525.42 m². Proporciona 308 cajones para vehículos automotores y 81 cajones para bici estacionamientos.

* *Conforme a lo establecido en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio **45634-151ARSA19**, de fecha 25 de noviembre de 2019, expedido por el Registro de los Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.*

** *Calculo respecto a la superficie de construcción, conforme al Acuerdo por el que se Modifica el Numeral 1.2 Estacionamientos de la Norma Técnica Complementaria para el Proyecto Arquitectónico publicado en la Gaceta Oficial de fecha 11 de julio de 2017, en donde establece los máximos y mínimos permitidos.*

ANTECEDENTES

1. El C. Eduardo Miguel Salazar Soto, Apoderado General de "CIBANCO", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, como fiduciario en el Fideicomiso Irrevocable identificado con el número "CIB/2906", conjuntamente con el Arq. Oscar Rubio Ríos, Perito en Desarrollo Urbano con registro PDU-0345, quien también funge como Director Responsable de Obra con registro DRO-0169, presentaron ante personal del Área de Atención Ciudadana de esta Secretaría, además de lo señalado en el apartado ***CÉDULA BÁSICA DE PROYECTO***, documentación que enseguida se detalla y corre agregada en copia simple al expediente conformado con motivo de la solicitud recibida, analizada y valorada con apego al principio de buena fe previsto en el artículo 32 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.

I. Instrumento público número 95,990; Libro 3,849 de fecha 11 de abril de 2018, tirada ante la fe del Notario Público número 227 de la Ciudad de México, en el que se hace constar la protocolización de documentos que otorga "CIBANCO", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, única y exclusivamente en su carácter de fiduciario en el fideicomiso irrevocable identificado con el número "CIB/2906" (CIB diagonal dos mil novecientos seis), representada por "VEX CAPITAL", Sociedad Civil, a su vez representada por el señor Eduardo Gras Gómez Palacio, al tenor de los siguientes Antecedentes y Cláusulas:

"(...)

Por escritura número noventa y cuatro mil quinientos cuarenta y seis, de fecha 27 de febrero de 2018, ante el licenciado Omar Lozano Torres, titular de la notaria número ciento treinta y cuatro de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio se encuentra pendiente de inscripción en el Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de México, "CIBANCO", SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MULTIPLE, única y exclusivamente en su carácter de fiduciario en el fideicomiso irrevocable identificado con el número "CIB/2906" (CIB diagonal DOS MIL NOVECIENTOS SEIS), adquirió por compraventa en precio de SESENTA MILLONES CIEN MIL PESOS, MONEDA NACIONAL, de los cuales la cantidad de CINCUENTA Y NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA MIL PESOS, MONEDA NACIONAL correspondieron al terreno y la cantidad DOSCIENTOS CUARENTA MIL PESOS, MONEDA NACIONAL, correspondieron a las construcciones no habitacionales, el lote de terreno marcado con el número quinientos treinta y ocho de la avenida Granjas y construcciones en el existentes, catastralmente identificado como predio setenta y dos, manzana trescientos veintidós de la región ochenta y nueve, colonia Santo Tomás, delegación Azcapotzalco, en la Ciudad de México, con una superficie de CUATRO MIL SETECIENTOS VEINTE METROS CUADRADOS y las siguientes medidas y colindancias que en el titulo que se relaciona se describen como sigue:

(...)

Del levantamiento topográfico realizado al predio en cuestión cuyo resultado presenta también anexo a su escrito, se desprende que la configuración física del mismo, así como sus medidas físicas son diferentes a las señaladas en la Escritura Pública.

Ahora bien, de conformidad a lo señalado en el Artículo 107 del Reglamento de la Ley Registral que a la letra dice: "...cuando en el documento presentado para su inscripción se incremente o disminuya la superficie del predio inscrito, solo será procedente si media apeo o deslinde, resolución o diligencia judicial u orden o constancia administrativa de autoridad competente. En cualquiera de los casos se deberá solicitar la modificación en escritura pública. Las autoridades competentes para efectos del presente artículo serán: I. Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal...", el presente debe ser considerado el documento idóneo expedido por autoridad competente, para realizar la corrección de la superficie y medidas con base en los datos contenidos en el levantamiento topográfico clave ASR-TOP-71 de fecha octubre de 2017 (así), anexo a su petición, por lo que una vez acreditado el pago correspondiente de $ 1, 500.00 (mil quinientos pesos 00/100 M.N.) como se comprueba en el recibo de pago con línea de captura 77254300180747RQ0K83 de fecha 24 de octubre de 2017, establecido en el artículo 249 Quarter del Código Fiscal del Distrito Federal, esta Autoridad Administrativa determina que las medidas y superficies correctas del predio en comento, son las siguientes (Figura 1):

Superficie total de 4,709.01 metros cuadrados, *con las siguientes medidas y colindancias...*

II. Instrumento público número 94,754; Libro 3,765 de fecha 27 de marzo de 2018, tirado ante la fe del Notario Público número 134 del Distrito Federal (hoy Ciudad de México), en el cual se hace constar:

"(...)

EL PODER *que otorga* ***"CIBANCO", SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, como fiduciario en el Fideicomiso Irrevocable identificado con el número "CIB/2906" (CIB diagonal dos, nueve, cero, seis),*** *representado en este acto por sus delegados fiduciarios señores EDUARDO CAVAZOS GONZÁLEZ y NORMA SERRANO RUIZ, en favor de NATHAN LAGUNA HERNÁNDEZ, WALBERTO RUIZ JUÁREZ, MAURICIO GARCÍA FLORES, TERESA ANTONELLA SÁNCHEZ AIRE, XANTHE MONSERRAT GARCÍA REYNOSO, CARLA*

GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DE CONTROL Y ADMINISTRACIÓN URBANA

2020 LEONA VICARIO

DGCAU/DGU.20/DEIU/ 0049 /2020

PAOLA RAMÍREZ LEÓN, JORGE ANTONIO DE LA ROSA DEL OLMO, SALVADOR ARENAS REZA, ***EDUARDO MIGUEL SALAZAR SOTO*** *y OSCAR RUBIO RÍOS (Los "Apoderados"), para que lo ejerciten de manera individual o conjunta, al tenor del siguiente antecedente y cláusulas:*

(...) ***CLAUSULAS*** *(...)*

SEGUNDA. *– Poder general para ACTOS DE ADMINISTRACIÓN, en los términos del segundo párrafo del artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para esta Ciudad y del Código Civil Federal.*

TERCERA.- LIMITACIÓN.- *Los Apoderados ejercerán las facultades anteriores única y exclusivamente a fin de obtener las licencias especiales, entre otras, de demolición, manifestación de construcción, prorroga y ampliación de estas, licencia de fusión, de subdivisión y certificado de uso de suelo en cualquier modalidad, así como cualquier otro tramite o gestión necesarios a efecto de llevar a cabo la demolición, proyecto, desarrollo de construcción, así como para nombrar remover a los corresponsables de obra, respecto de los inmuebles propiedad del Fideicomiso. (...)"* (sic)

III. Instrumento público tirado por Carlos Antonio Morales Montes de Oca, titular de la notaría pública número 227 de la Ciudad de México, que a letra dice:

"(...) CERTIFICO: Que el señor ***EDUARDO GRAS GÓMEZ PALACIO,*** *me acredito su carácter de Apoderado de* ***"VEX CAPITAL", SOCIEDAD CIVIL,*** *como sigue:*

I.- Con la escritura número ochenta y seis mil novecientos cincuenta y siete, de fecha treinta y uno de marzo de dos mil diecisiete, ante mí, cuyo primer testimonio quedo inscrito en el Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de México, en el folio de personas morales número ciento veinte mil novecientos ochenta y nueve, por la que se constituyó "VEX CAPITAL", SOCIEDAD CIVIL, con domicilio en la Ciudad de México, duración indefinida, cláusula de admisión de extranjeros, capital social mínimo fijo de MIL PESOS MONEDA NACIONAL, máximo ilimitado y teniendo por objeto:

MANTENIMIENTO INTEGRAL

A.- La prestación de servicios de administración, incluyendo sin limitar, (a) la administración de activos, incluyendo enunciativa mas no limitativamente, unidades o conjuntos habitacionales, condominios, terrenos y toda clase de inmuebles; brindar servicios de asesoría para la construcción, desarrollo, mantenimiento, comercialización y promoción de cualquier clase de inmuebles; instalación, reparación de equipos eléctricos y electrónicos de iluminación, control, clima, potencia, alarmas, equipos de seguridad y vigilancia; "(...)" (sic)

IV. Contrato de Fideicomiso Irrevocable número CIB/2906 que celebran con el carácter de fideicomitentes y fideicomisarios y que a letra señala lo siguiente:

A. CIBANCO, SOCIEDAD ANÓNIMA INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, ACTUANDO ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE EMISIÓN DE CERTIFICADOS BURSATILES FIDUCIARIOS DE DESARROLLO NÚMERO CIB/2820 (EL "FIDEICOMISO CKD"), REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR SUS DELEGADOS FIDUCIARIOS EDUARDO CAVAZOS GONZÁLEZ Y RICARDO ANTONIO RANGEL FERNÁNDEZ MACGREGOR;

B. EDIFICANDO TALENTO S.A.P.I. DE C.V. ("ET"), REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR JOSÉ SHABOT CHEREM; Y

C. NIGI EMPRESARIUM S.A.P.I. DE C.V. (NIGI EMPRESARIUM"), REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR JOSÉ SHABOT CHEREM (CONJUNTAMENTE ET Y NIGI EMPRESARIUM, LOS "VEHICULOS PARALELOS").

(II) CON EL CARÁCTER DE FIDEICOMISO DEL PRESENTE FIDEICOMISO CIBANCO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE (EL "FIDUCIARIO") REPRESENTADO EN ESTE ACTO POR SUS DELEGADOS FIDUCIARIOS EDUARDO CAVAZOS GONZÁLEZ Y RICARDO ANTONIO RANGEL FERNANDEZ MACGREGOR: Y

(III) CON LA COMPARECENCIA DE VEX CAPITAL, S.C. EN SU CARÁCTER DE ADMINISTRADOR DEL FIDEICOMISO CKD ("VEX" O EL "ADMINISTRADOR"), REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EDUARDO GRAS GÓMEZ PALACIO (...)"

V. Oficio SEDUVI/CGDAU/DGDU/1668/2018 de fecha 9 de noviembre de 2018, mediante el cual se emite Dictamen de Aplicación de la Normatividad de Uso del Suelo o de las Normas Generales de Ordenación.

VI. **Acuerdo** por el que se aprueba la constitución del Polígono de Actuación, mediante el Sistema de Actuación Privado, en el predio ubicado en la Avenida de las Granjas número 538, Colonia Santo Tomás, Alcaldía Azcapotzalco, que a la letra señala:

"(...) Normatividad de Uso del Suelo o de las Normas Generales de Ordenación con número de folio SEDUVI/CGDAU/DGDU/1668/2016 de fecha 09 de noviembre de 2018, que establece lo siguiente:

(...) condicionado a:

- *La constitución de un Polígono de Actuación para el proyecto pretendido, en los términos de lo establecido por la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento.*
- *Respetar los Usos del Suelo Permitidos, establecidos en la Tabla de Usos del Suelo de la Norma para la Reconversión de las Zonas Industriales del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Azcapotzalco.*
- *Incrementar el espacio para estacionamiento de visitantes en un 20% respecto a lo que establece el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias."*

Por lo anterior, se observa que se pretende migrar a otro uso distinto al industrial, mismo que no podrá recuperar, toda vez que se establecerá una zonificación de usos mixtos, los cuales corresponden a los indicados en la siguiente tabla:

Vivienda	*Unifamiliar*
	Plurifamiliar

(...)

VI.- Del cúmulo documental se aprecian las siguientes condiciones que se deberán cumplir, al desarrollar el proyecto que se ajuste a la Constitución del Polígono de Actuación, apercibiendo al interesado que en caso contrario será sancionado conforme a la normatividad aplicable.

1. *Cumplir con las Normas Generales de Ordenación Nos. 1, 4, 7, 8, 10, 11, 19, 27 y las restricciones establecidas por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Azcapotzalco publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 24 de septiembre de 2008.*
2. *Los usos permitidos serán los establecidos en la zonificación Habitacional Mixto establecidos en la Tabla de Usos del Suelo de la Norma para la Reconversión de las Zonas Industriales del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Azcapotzalco.*
3. *Incrementar el espacio para estacionamiento de visitantes en un 20% respecto a lo que establece el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias.*
4. *Cumplir con el Reglamento de construcciones de la Ciudad de México y sus Normas Técnicas Complementarias vigentes.*
5. *En todos los casos la superficie de la vivienda no podrá ser menor de aquella que resulte de aplicar las normas establecidas por el Reglamento de Construcciones relativas a las áreas mínimas.*

Con base en las anteriores consideraciones, se emite lo siguiente:

ACUERDO POR EL QUE SE APRUEBA, LA CONSTITUCIÓN DEL POLÍGONO DE ACTUACIÓN, MEDIANTE EL SISTEMA DE ACTUACIÓN PRIVADO, EN EL PREDIO UBICADO EN LA AVENIDA DE LAS GRANJAS NÚMERO 538, COLONIA SANTO TOMÁS, ALCALDÍA AZCAPOTZALCO.

PRIMERO. - SE APRUEBA LA CONSTITUCIÓN DEL POLÍGONO DE ACTUACIÓN, *conforme a lo establecido en el Dictamen número *SEDUVI/CGDU/D-POL/018/2019 de fecha 23 de agosto de 2019, qué forma parte integrante del presente Acuerdo, bajo el Sistema de Actuación Privado, delimitado por el predio ubicado en la Avenida de las Granjas número 538, Colonia Santo Tomás, Alcaldía Azcapotzalco, conforme a lo establecido en los considerandos II, III, IV y V para quedar en los siguientes nuevos lineamientos:*

Predio	*Superficie*	*Zonificación*	*Niveles*	*Área Libre Mínima*	*Área Máxima de Desplante*	*Sup. Máxima de Construcción*	*Densidad*
	m2			*m2*	*m2*	*m2*	
Av. de las Granjas No. 538	*4,709.01*	*Habitacional Mixto **	*Hasta 11 (once)*	*1,414.27*	*3,294.74*	*36,259.38 S.N.M.B.*	*Hasta 360 [1]*

(*) Dictamen de aplicación de la normatividad de Uso del Suelo o de las Normas Generales de Ordenación con número de folio, SEDUVI/CGDAU/DGDU/1668/2018 de fecha 05 de noviembre de 2018.

(1) En todos los casos la superficie de la vivienda no podrá ser menor de aquella que resulte de aplicar las normas establecidas por el Reglamento de Construcciones relativas a las áreas mínimas para la vivienda.

VII. Dictamen para la constitución del Polígono de Actuación, mediante el Sistema de Actuación Privado, en el predio ubicado en la Avenida de las Granjas número 538, Colonia Santo Tomás, Alcaldía Azcapotzalco.

DOCUMENTO CERTIFICADO
DIRECCIÓN GENERAL DE ADMINISTRACIÓN

GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DE CONTROL Y ADMINISTRACIÓN URBANA

2020 LEONA VICARIO

DGCAU/DGU.20/DEIU/ 0049 /2020

Que de la revisión del Estudio Técnico Urbano se aprecia que el proyecto consiste en disminuir el área de desplante de 3,296.31 m² a 3,294.74 m², lo cual se traduce en aumentar el área libre para llegar a 1,412.70 m², sin superar los 36,259.38 m2 de potencial de desarrollo establecidos en la zonificación que le otorga la aplicación de la Norma de Ordenación Particular para la reconversión de las zonas industriales y la aplicación de la Norma General de Ordenación número 10, relativa a Alturas Máximas en Vialidades en Función de la Superficie del Predio y Restricciones de Construcción al Fondo y Laterales del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Azcapotzalco, publicado en Gaceta Oficial del Distrito Federal el 24 de septiembre de 2008, para el predio ubicado en la Avenida Granjas número 538, Colonia Santo Tomás, Alcaldía Azcapotzalco, conforme a lo señalado en el Dictamen de Aplicación de la Normatividad de Uso del Suelo o de las Normas Generales de Ordenación con número de folio SEDUVI/CGDAU/DGDU/1668/2018 de fecha 09 de noviembre de 2018, que establece lo siguiente:

"(...)

- *La constitución de un Polígono de Actuación para el proyecto pretendido, en los términos de lo establecido por la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento.*
- *Respetar los Usos del Suelo Permitidos, establecidos en la Tabla de Usos del Suelo de la Norma para la Reconversión de las Zonas Industriales del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Azcapotzalco.*
- *Incrementar el espacio para estacionamiento de visitantes en un 20% respecto a lo que establece el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias."*

Por lo anterior, se observa que se pretende migrar a otro uso distinto al industrial, mismo que no podrá recuperar, toda vez que se establecerá una zonificación de usos mixtos, los cuales corresponden a los indicados en la siguiente tabla:

Vivienda	*Unifamiliar*
	Plurifamiliar

(...)

VI.- Del cúmulo documental se aprecian las siguientes condiciones que se deberán cumplir, al desarrollar el proyecto que se ajuste a la Constitución del Polígono de Actuación, apercibiendo al interesado que en caso contrario será sancionado conforme a la normatividad aplicable.

1. *Cumplir con las Normas Generales de Ordenación Nos. 1, 4, 7, 8, 10, 11, 19, 27 y las restricciones establecidas por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Azcapotzalco publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 24 de septiembre de 2008.*
2. *Los usos permitidos serán los establecidos en la zonificación Habitacional Mixto establecidos en la Tabla de Usos del Suelo de la Norma para la Reconversión de las Zonas Industriales del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Azcapotzalco.*
3. *Incrementar el espacio para estacionamiento de visitantes en un 20% respecto a lo que establece el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias.*
4. *Cumplir con el Reglamento de construcciones de la Ciudad de México y sus Normas Técnicas Complementarias vigentes.*
5. *En todos los casos la superficie de la vivienda no podrá ser menor de aquella que resulte de aplicar las normas establecidas por el Reglamento de Construcciones relativas a las áreas mínimas.*

DICTAMEN

PRIMERO. - ES PROCEDENTE LA CONSTITUCIÓN DEL POLÍGONO DE ACTUACIÓN, *bajo el sistema de Actuación Privado, delimitado por el predio ubicado en la Avenida de las Granjas número 538, Colonia Santo Tomás, Alcaldía Azcapotzalco, a favor de CI Banco, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple única y exclusivamente en su carácter de fiduciario en el fideicomiso irrevocable identificado con el número CIB/2906, conforme al Estudio Técnico suscrito por el Perito en Desarrollo Urbano Arquitecto Oscar Rubio Ríos, con número de registro PDU-0345, para la realización de proyectos urbanos mediante aplicación de la Norma de Ordenación Particular para la reconversión de las zonas industriales, conforme a lo establecido en el considerando V, para quedar con los siguientes nuevos lineamientos:*

Predio	*Superficie*	*Zonificación*	*Niveles*	*Área Libre Mínima*	*Área Máxima de Desplante*	*Sup. Máxima de Construcción*	*Densidad*
	m²			*m²*	*m²*	*m²*	
(Av. de las Granjas No. 538)	*4,709.01*	*Habitacional Mixto **	*Hasta 11 (once)*	*1,414.27*	*3,294.74*	*36,259.38 S.N.M.B.*	*Hasta 360 [1]*

Dictamen de Aplicación de la Normatividad de Uso del Suelo o de las Normas Generales de Ordenación con número de folio, SEDUVI/CGDAU/DGDU/1668/2018 de fecha 05 de noviembre de 2018.

(1) En todos los casos la superficie de la vivienda no podrá ser menor de aquella que resulte de aplicar las normas establecidas por el Reglamento de Construcciones relativas a las áreas mínimas para la vivienda.

SEGUNDO. *Que a petición del Interesado y del Perito en Desarrollo Urbano, Arquitecto Oscar Rubio Ríos, con número de registro PDU-0345, se precisa que en la primera etapa del proyecto se utilizaran 29,796.05 m² de potencial remanente de 6,463.33 m² se mantendrá para la segunda etapa, quedando condicionado a no incrementar la superficie máxima de desplante de 3,294.74 m², ni sobrepasando los 11 niveles máximos de construcción permitidos, manteniendo en todo momento los 36,259.38 m² de superficie máxima de construcción permitida para el predio ubicado en la Avenida de las Granjas número 538, Colonia Santo Tomás, Alcaldía Azcapotzalco, de acuerdo a lo señalado en el Estudio Técnico urbano presentado.*

TERCERO. *Para la ejecución del Polígono de Actuación, el propietario deberá cumplir todas las condiciones señaladas en el Considerando VI. (...)"*

VIII. Estudio de Mecánica de Suelos elaborado por Asesores en Diseño de Cimentaciones S. A. de C-V., en el mes de diciembre de 2019; para un conjunto de seis edificios localizado en Avenida de las Granjas número 538, Colonia Santo Tomás, Alcaldía Azcapotzalco

IX. Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio No. 594 de fecha 04 de mayo de 2018, para el predio ubicado en Avenida de las Granjas número 538, Colonia Santo Tomás, Alcaldía Azcapotzalco, donde se indica que el predio no cuenta con restricciones ni afectaciones; no se encuentra en zona histórica ni en zona patrimonial.

X. Carnet de Perito en Desarrollo Urbano, a favor del Arq. Oscar Rubio Ríos con registro PDU-0345, con vigencia hasta el 08 de noviembre de 2021.

XI. Carnet de Director Responsable de Obra, a favor del Arq. Oscar Rubio Ríos, con registro DRO-0169, con vigencia hasta el 07 de diciembre de 2021.

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.

GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DE CONTROL Y ADMINISTRACIÓN URBANA

2020 LEONA VICARIO

DGCAU/DGU.20/DEIU/ 0049 /2020

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 C. Eduardo Miguel Salazar Soto, Apoderado General de "CIBANCO" Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, como fiduciario en el Fideicomiso Irrevocable identificado con el número "CIB/2906", conjuntamente con el Arq. Oscar Rubio Ríos, Perito en Desarrollo Urbano con registro PDU-0345, quien también funge como Director Responsable de Obra con registro DRO-0169, los cuales cumplen con la normatividad del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la **Alcaldía Azcapotzalco** y para la integración al entorno urbano en el que se desarrolla, de conformidad con lo establecido en los artículos 93 fracciones I, II, III, IV, V, VI y 94 fracción I del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente, por lo que es procedente el proyecto pretendido que consiste en la **Construcción de un Conjunto Habitacional para 311 viviendas.**

CUARTA. El artículo 3° fracción XIX de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente, define como Medida de Integración Urbana como "las condiciones que deben cumplir las personas físicas o morales que construyan, amplíen, reparen o modifiquen una obra con el fin de integrarla al entorno urbano, a la vialidad, a la estructura socioeconómica, a la infraestructura y a la imagen urbana".

Por lo anterior, esta Dirección General de Control y Administración Urbana, revisó y analizó las medidas de integración urbana propuestas por el solicitante en conjunto con el Arq. Oscar Rubio Ríos, Perito en Desarrollo Urbano con registro PDU-0345, mismas que se retoman y adicionan a las medidas establecidas por esta Secretaría y las instancias competentes, toda vez que es preponderante que toda nueva construcción que emane de un Dictamen de Estudio de Impacto Urbano, compense y mitigue su inserción al entorno urbano inmediato en donde se desplante dado que se deberá maximizar la infraestructura, equipamientos y servicios existente en aras de crear una ciudad justa, dinámica, incluyente y sustentable.

Por ende, el C. Eduardo Miguel Salazar Soto, Apoderado General de "CIBANCO", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, como fiduciario en el Fideicomiso Irrevocable identificado con el número "CIB/2906", o quien en su momento resulte responsable, deberá 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 previsto 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 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."

SEC
DOCUMENTO CERTIFICADO
GENERAL DE CO
ADMINISTRACIÓN URB

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, 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 con folio ALCALDIA-AZC/DGDUSU/0576/2020, de fecha 24 de agosto de 2020, la Dirección General de Desarrollo Urbano y Servicios Urbanos de la Alcaldía Azcapotzalco, emite **OPINIÓN POSITIVA CONDICIONADA** a lo siguiente:

"(...) *informa que la Dirección General de Desarrollo Urbano y Servicios Urbanos, emite opinión en* ***sentido positiva condicionada*** *a las siguientes medidas de integración urbana:*

- *Dentro de un periodo mínimo de 10 días hábiles previos al inicio de la construcción, el interesado deberá realizar a su costa y cargo una audiencia pública en el predio de interés o bien, en las instalaciones de esta Alcaldía que para tal efecto se habiliten, previa convocatoria con mínimo 10 días hábiles de anticipación de esta Alcaldía y de los vecinos de la Colonia Santo Tomás, para que sea expuesto por parte del Director Responsable de Obra, de los Corresponsables, del Perito en Desarrollo Urbano, del proyectista de la obra y del propietario por medio de quien legalmente lo represente, el proyecto que se pretende desarrollar, los procedimientos técnicos que aseguren que no se provocará ningún tipo de daño a la infraestructura local, a la vía pública ni a las edificaciones colindantes, las medidas de integración urbana establecidas en el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano por parte de todas las dependencias involucradas, su propuesta de cumplimiento de dichas medidas y su compromiso con la ciudadanía de dar total cumplimiento a las mismas, además de exhibir públicamente los documentos que integran el proyecto.*

En la audiencia pública la ciudadanía podrá conocer el proyecto pretendido y manifestar sus observaciones o propuestas respecto de la situación actual del entorno urbano inmediato y para el mejoramiento de la Colonia Santo Tomás.

GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DE CONTROL Y ADMINISTRACIÓN URBANA

2020 LEONA VICARIO

DGCAU/DGU.20/DEIU/ 0049 /2020

El interesado tomará constancia de todas las observaciones y propuestas realizadas por las dependencias y en especial de la ciudadanía, respecto de las necesidades o deficiencias con las que cuenta actualmente la colonia en materia de mantenimiento de áreas verdes, de infraestructura, de la vía pública, de seguridad ciudadana, entre otros.
Al concluir la audiencia pública, se levantará el acta de la audiencia pública, donde se establecerá el compromiso por parte del interesado de realizar a su costa y cargo las medidas de integración urbana que se determinen de manera conjunta con la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, tomando en consideración principalmente las opiniones o propuestas manifestadas por los vecinos de la colonia, para colaborar en el mejoramiento de la misma y para integrar favorablemente el proyecto a su entorno urbano inmediato. Dicha acta contendrá la anuencia de esta Alcaldía y de los vecinos de la colonia que asistan a dicho evento.
Posteriormente, en una mesa de trabajo conjunta con la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, el interesado y esta Alcaldía, se definirán las medidas de integración urbana derivadas de dicha audiencia.

- *El interesado deberá complementar el Estudio de Impacto Urbano con las observaciones señaladas en la cédula de revisión anexa a este oficio.*
- *Estudio, proyecto ejecutivo y obra de nivelación y reencarpetado asfáltico, así como rehabilitación de banquetas en ambos paramentos de la calle Cerrada de las Granjas, en el tramo comprendido entre Almacenes y Eje 4 Norte Calzada Azcapotzalco – La Villa.*
- *Estudio, proyecto ejecutivo y obra para la instalación de cámaras de video vigilancia en el bajo puente en el cruce de las calles Soledad – F.C. Central con laterales del Eje 4 Norte Calzada Guadalupe – La Villa*

El alcance, criterios, número y ubicación de las cámaras a instalar, así como las necesidades básicas y la ejecución del proyecto en cuestión, se valorarán en mesas de trabajo conjuntas con la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, el Centro de Comando, Control, Cómputo, Comunicaciones y Contacto Ciudadano de la Ciudad de México (C5) y la Dirección de Protección Civil de esta Alcaldía, en el ámbito de sus respectivas competencias, para que puedan ser integradas como parte del proyecto definitivo.

- *Estudio, proyecto ejecutivo y obra para rehabilitación y sustitución de banquetas, colocación de luminarias y cámara de seguridad en las calles Soledad y – F.C. Central, en el tramo comprendido entre el bajo puente Eje 4 Norte Calzada Guadalupe – La Villa y calle Ferrería, incluyendo el remanente provocado por el cruce de Soledad con el Eje 4 Norte.*

El particular deberá dar cumplimiento a todas las medidas de integración urbana contenidas en el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano, previo al aviso de terminación de obra, como lo establece el artículo 93 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. Esta Dirección General estará en posibilidad de otorgar la autorización de uso y ocupación correspondiente en el momento en que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda informe que dichas medidas han sido cumplidas en su totalidad.
No omito señalar que la opinión de esta Alcaldía resulta vinculante en el proceso de dictaminación del Estudio de Impacto Urbano correspondiente, de conformidad con las atribuciones que otorga a este Órgano Político Administrativo la Ley Orgánica de las Alcaldías de la Ciudad de México en su artículo 42, fracción XIII, específicamente para el procedimiento que nos ocupa. (...)"

C. EN MATERIA DE AGUA Y DRENAJE

1. Mediante oficio **GCDMX-SEDEMA-SACMEX-CG-DGSU-DVCA-SFH-UDFA-EIU-09293/DGSU/2020**, de fecha 07 de julio de 2020, la Dirección de Verificación de Conexiones en Alcaldías del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, indica que **es factible** proporcionar los servicios solicitados, conforme 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 Drenaje, Tratamiento y Reuso, 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 que se dé cumplimiento a las Medidas de Integración Urbana y las obligaciones al interior del desarrollo (Medidas de Mitigación), siendo las que a continuación se mencionan:*

Agua Potable

1. *Sustitución de 490 m de la tubería existente de asbesto cemento de 305 mm (12") de diámetro por otra del mismo diámetro de polietileno de alta densidad RD-13.5, sobre la Avenida de las Granjas entre las Calles Santo Tomás y San Sebastián.*

2. *Cambio de ramales a la línea nueva.*
3. *Instalación de cruceros en todas las calles que atraviese.*
4. *Construcción de cajas de válvulas.*
5. *Al término de la obra al predio se le autoriza una toma de agua potable de 51 mm (2") de diámetro.*

En el Padrón de Usuarios de este Sistema de Aguas de la Ciudad de México (SACMEX), el predio cuenta con una toma de agua potable de 13 mm (1/2") de diámetro, con número de cuenta 19-50-235-004-01-000-5, por lo que el desarrollador deberá realizar el trámite necesario, ante este Órgano Desconcentrado, para la ampliación de la toma que le corresponde, que es de 51 mm (2") de diámetro.

Drenaje

6. *Sustitución de 170 m de la atarjea existente de 0.30 m (12") de diámetro, por otra de 0.45 m (18") de diámetro, en el lado Poniente de la Avenida de las Granjas, desde la Calle Cerrada de Almacenes hasta descargar a la atarjea existente ubicada al frente del predio.*
7. *Sustitución de 200 m de la atarjea existente de 0.45 m (18") de diámetro, por otra de 0.45m (18") de diámetro, sobre el lado oriente de 0.61 m (24") de diámetro, ubicado en la confluencia con la Calle Cerrada Santo Tomás.*
8. *Instalación de accesorios pluviales a cada 30 m de distancia, así como las descargas domiciliarias a la red sanitaria más cercana.*

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

I. *Con fundamento en lo dispuesto en el Artículo 86-Bis de la Ley del Derecho al Acceso, Disposición y Saneamiento del Agua de la Ciudad de México, construcción de una cisterna de almacenamiento para el agua residual, la cual será llenada por medio de carros tanque, 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 sólidos 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 de 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 recarga 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 medidores y ramificaciones internas correspondientes a cada departamento, vivienda o local en régimen de condominio o distintos a este.

Este SACMEX, no podrá proporcionar los servicios de agua potable y drenaje, en tanto no se dé cumplimiento a las Medidas de Integración Urbana, de conformidad con el Artículo 93 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y las obligaciones al interior del desarrollo (Medidas de Mitigación), así como se indica en su ***Carta Compromiso de*** *fecha 07 de julio de 2020, por el C. Eduardo Miguel Salazar, Apoderado General de "CIBANCO" S. A., Institución de Banca múltiple, como Fiduciario Irrevocable identificado con el número CIB/2906. (...)"* (sic)

D. EN MATERIA DE MOVILIDAD

1) Mediante oficio **SM-SPPR-DGPP-1130-2020**, de fecha 27 de agosto de 2020, la Dirección General de Planeación y Políticas de la Secretaría de Movilidad, emitió **OPINIÓN FAVORABLE CONDICIONADA** a cumplir con lo siguiente:

GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DE CONTROL Y ADMINISTRACIÓN URBANA

2020 LEONA VICARIO

DGCAU/DGU.20/DEIU/ 0049 /2020

*"(...) El estudio de vialidad cumple con los requisitos correspondientes, integrados en la Guía Técnica para la Presentación de los Estudios de Impacto Urbano, de conformidad con lo establecido por esta dependencia en coordinación con esa Secretaría, por lo que en las vialidades adyacentes al predio en comento, deberá realizar las Medidas de Integración Urbana que sugiere **el Arq. Oscar Rubio Ríos, Perito en Desarrollo Urbano con No. de Registro PDU-0345,** para estar en condiciones de absorber la demanda generada por el desarrollo.*

*Que con fecha 1° de julio de 2009, fue publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el Acuerdo por el que se constituye la "Comisión para el Mejoramiento de Infraestructura y Equipamiento del Distrito Federal", con el fin de establecer mecanismos jurídicos y administrativos necesarios para que los ingresos que reciba la hacienda local por cualquier concepto relacionado con el desarrollo urbano y la edificación, sean destinados a la realización de estudios, proyectos y obras, de conformidad con el Código Fiscal del Distrito Federal en vigor, lo cual es considerado en la presente **OPINIÓN.***

*Por lo antes expuesto y toda vez que la opinión de esta Secretaría es necesaria más no vinculante, esta Dirección General emite **OPINIÓN FAVORABLE** con base en los datos e información proporcionados por la Dirección de Gestión Urbana de esa Secretaría y contenidos en el **Oficio No. SEDUVI/DGCAU/01775/2020,** de fecha 16 de junio de 2020, así como por el solicitante en términos de los **artículos 32** de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, **90** del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 310 del Nuevo Código Penal para el Distrito Federal, en lo que respecta exclusivamente a vialidad, condicionada a que el promotor lleve a cabo lo siguiente:*

*1. Realizar el pago correspondiente por aprovechamiento para prevenir, mitigar o compensar los efectos del impacto vial, de conformidad con lo establecido en el **artículo 301, inciso b) y 301 BIS** según corresponda, del Código Fiscal del Distrito Federal vigente y **94** de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente, mismo que deberá realizar el promotor del Desarrollo a través de la Tesorería 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 cabal cumplimiento con todas y cada una de las condicionantes y restricciones establecidas en la Constancia de Alineamiento y Número Oficial **Folio No. 594,** de fecha 04 de mayo de 2018, para el proyecto de **construcción** de un **Conjunto Habitacional conformado por seis edificios de 8 niveles para 311 viviendas,** en el predio ubicado en **Av. de las Granjas No. 538, Col. Santo Tomás, Alcaldía Azcapotzalco, Ciudad de México,** emitida por la Dirección General de Obras y de Desarrollo Urbano en **Azcapotzalco.***

*3. El Proyecto Ejecutivo deberá dar cabal cumplimiento con todas y cada una de las condicionantes establecidas en los Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio **No. 45634-151-ARSA19,** de fecha 25 de noviembre de 2019, por la Dirección del Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, para el proyecto de **construcción** de un **Conjunto Habitacional conformado por seis edificios de 8 niveles para 311 viviendas,** en el predio ubicado en **Av. de las Granjas No. 538, Col. Santo Tomás, Alcaldía Azcapotzalco, 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, contenidos en el Numeral 1.2. Estacionamientos, 1.2.1. Cajones de estacionamiento, de las Normas Técnicas Complementarias para el Proyecto Arquitectónico; para este caso el Acuerdo por el que se modifica el Numeral 1.2, Estacionamientos de la Norma Técnica Complementaria para el Proyecto Arquitectónico, publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 11 de julio de 2017, que menciona **"...I. Las edificaciones que se realicen en la Ciudad de México podrán construirse sin la obligación de contar con los cajones de estacionamiento para vehículos motorizados..."***

*6. Los accesos y salidas al estacionamiento deberán ser seguros y expeditos, 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 la obra deberán entrar al predio para realizar las obras de carga y descarga y nunca dejar vehículos estacionados en la vía pública.

*8. No se permitirá en la etapa de operación el estacionamiento en la vía pública sobre las calles aledañas al predio, por lo que deberá instalar el señalamiento restrictivo correspondiente debiendo cumplir con los **Artículos 5, 6 y 7** de la Ley de Movilidad.*

*9. **El Promotor deberá desarrollar a su costa y cargo las Medidas de Integración Urbana** establecido en el Estudio en referencia, propuesto por el **Arq. Oscar Rubio Ríos, Perito en Desarrollo Urbano con No. De Registro PDU-0345,** en dicho Estudio de Movilidad y deberá presentar **carta compromiso antes de solicitar los Lineamientos Generales** para cumplir con todas y cada una de las condicionantes establecidas y definidas en el análisis.*

De la Ley de Movilidad para la Ciudad de México,

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

*Entendiéndose estas, **como las condiciones que deben cumplir las personas físicas o morales que construyan, amplíen, reparen o modifiquen una obra** con el fin de **integrar** al entorno urbano, a la vialidad, a la estructura socioeconómica, a la infraestructura y a la imagen urbana, **deberán ser ejecutadas paralelamente al desarrollo de la obra para que previamente al aviso de Terminación de Obra se concluyan,** 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 a el Manual de Normas Técnicas de Accesibilidad publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 15 de marzo de 2016, con la finalidad de mejorar la operación en el entorno inmediato al proyecto pretendido, para garantizar las mejores condiciones de accesibilidad y operación de las vialidades primarias y secundarias existentes.*

*Por lo anterior, se requiere que se presente ante esta Dependencia, **en un plazo no mayor a 30 días hábiles con la carta compromiso de todas y cada una de las Medidas de Integración Urbana, para que les sean entregados los términos de referencia (Lineamientos) para poder realizar las MEDIDAS DE INTEGRACIÓN URBANA; tomando en cuenta que las mismas tendrán una vigencia de UN AÑO** posterior a la emisión del Dictamen de Estudio de Impacto Urbano correspondiente.*

*De acuerdo con las Medidas de Integración Urbana **propuestas y analizadas por la Perito en Desarrollo Urbano** dentro del Estudio de Impacto Urbano y sus anexos, donde establece lo siguiente:*

*- Elaboración de Proyecto Ejecutivo para la **implementación de calle completa en Eje 4 Nte. (Calz. De Guadalupe),** comprendida entre las vialidades **22 de febrero y Av. de las Granjas.***

*- Elaboración de Proyecto Ejecutivo para la implementación de cruces seguros en **Av. Cuitláhuac-Calz. Camarones-Av. de las Granjas-Heliópolis y en Calz. Camarones-Salónica-Norte 83-Ignacio Allende.***

*Derivado del análisis realizado por personal a mi cargo y a consecuencia de los impactos en materia de movilidad que generará el predio en comento y los requerimientos propios de la zona se determina que algunas de las Medidas de Integración Urbana **propuestas se encuentran próximas a intervenir o se sobreponen con otros proyectos ya en marcha,** motivo por el cual deberá **realizar otras medidas de integración urbana.***

En este sentido, el estudio de impacto urbano encuentra la presencia importante de flujos ciclistas a lo largo de Avenida de las Granjas, presenta entre sus propuestas para desincentivar el uso del automóvil (apartado 7.8.3) "incentivar a los residentes hacer uso de la bicicleta para viajes cortos y de media distancia" y señala que "la presencia de una ciclovía cerca del predio ya sea sobre Av. De las Granjas o sobre Eje 4 Nte. Mejorará la movilidad de los nuevos usuarios de la zona, al tener una zona multimodal dada la cercanía del predio con el STC Metro y Tren Suburbano, así como rutas del transporte concesionado" (apartado 2.3.2), por lo que se establece las siguientes medidas de integración urbana:

***UNO.** - Elaboración de **PROYECTO EJECUTIVO Y OBRA** para la implementación de infraestructura ciclista:*

*• Sobre **Av. de las Granjas de Calzada de Camarones** hasta **Eje 4 Nte. (Calz. de Guadalupe).***

Conforme a la guía de infraestructura ciclista de la Ciudad de México publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 12 de agosto de 2016, así como incluyendo el estudio de movilidad de la misma.

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

*• Implementación y adecuación de las intervenciones necesarias para el mejoramiento del Polígono formado por la colonia **Santa Catarina,** Alcaldía **Azcapotzalco.***

*Las acciones establecidas en el inciso **"TRES"** 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.* (...)" (sic)

E. EN MATERIA DE 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. Eduardo Miguel Salazar Soto, Apoderado General de "CIBANCO", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, como fiduciario en el Fidelcomiso Irrevocable identificado con el número "CIB/2906", conjuntamente con Arq. Oscar Rubio Ríos, Perito en Desarrollo Urbano con registro PDU-0345 y el Arq. Oscar Rubio Ríos, Director Responsable de Obra con registro DRO-0169, 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:

I. Elaboración de Proyecto Ejecutivo de Calle completa – Carril bici bus en Eje 4 Norte Antigua Calzada de Guadalupe.

Es una calle diseñada que permite la convivencia ordenada de todas las modalidades de movilidad bajo criterios de accesibilidad universal. Se proponen ajustes geométricos en las intersecciones de Eje 4 Norte y la adecuación de un carril compartido ciclista con transporte público, desde 22 de febrero hasta las inmediaciones de metro Ferrería (Av. de las Granjas), que contará con biciestacionamiento para mejorar la multimodalidad de la zona, así como los elementos necesarios para su optima funcionalidad.

II. Elaboración del proyecto Ejecutivo de Cruces Seguros: Adecuaciones Geométricas y Señalamiento Horizontal y Vertical para garantizar la accesibilidad universal en todas y todos los peatones, la seguridad vial y mejoramiento integral de la movilidad y del espacio público, de tres polígonos definidos por las siguientes intersecciones:

- Intersección 8: Eje 3 Norte. (Calz. De Camarones /Av. Cuitláhuac)- Av. de las Granjas- Heliópolis, y
- Intersección 10: Eje 3 norte (Calz. De Camarones) – Salónica – Norte 83 – Ignacio Allende.

SEÑALIZACIÓN VIAL: Los ajustes en el diseño geométrico de la intersección incluyen marcas en el pavimento, tales como pasos peatonales, áreas de espera ciclista y motociclista (cajas bici-moto), flechas de sentido de circulación y movimientos permitidos, entre otros.
La intervención se complementa con señalamiento vertical para brindar la información necesaria a conductores. Lo anterior permite ordenar los flujos y zonas de circulación para cada usuario, contar con movimientos más predecibles e intersecciones más fáciles de interpretar.

MEJORAMIENTO Y HABILITACIÓN DE ÁREA DE ESPERA PEATONAL: Mediante la creación de áreas de resguardo peatonal, tal como la generación de isletas o camellones, se ganan espacios de espera y resguardo peatonal que permiten reducir las distancias de cruce para peatones, que también funcionan como zonas de espera y resguardo a mitad de la vía para los peatones que no logren cruzar en un tiempo de semáforo y así disminuir el riesgo de ser alcanzados por un vehículo.
Esta nueva área de espera peatonal deberá realizarse con pintura especial antiderrapante y de alta resistencia (pintura epóxica granulada) y se delimitan con elementos como bolardos y/o macetas.

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 el Perito en Desarrollo

SEDUVI
ENTO
ICADO
AL DE CONTROL
IÓN URBANA

Urbano y 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.

F. EN MATERIA DE RIESGOS Y PROTECCIÓN CIVIL

1. Mediante oficio SGIRPC/DGAR/1080/2020 de fecha 19 de marzo 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, emitió **Opinión Técnica Favorable Condicionada**, señalando lo siguiente:

> *"(...) Bajo los principios establecidos en el artículo 32 de la Ley del Procedimiento Administrativo del Distrito Federal; se realizó la revisión y análisis de la información entregada, con el objeto de contar con los elementos necesarios para emitir un pronunciamiento, por lo que esta Secretaría otorga la **Opinión Técnica Favorable Condicionada** al proyecto de construcción en mención, así mismo se obtuvieron observaciones contenidas en la Cédula de Revisión anexa, que tendrá que ser solventada.*
>
> *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 Estudios 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 quedara sin efecto; por lo que para su adecuado seguimiento, se solicita informe a esta Secretaría la fecha de notificación al 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 del riesgo y de las medidas de prevención aplicables. (...)"* (sic)

G. 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 las áreas verdes y estacionamientos.

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

1. Reparar las banquetas y guarniciones que resulten dañadas, de acuerdo al artículo 191 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal vigente.
2. Diseñar, dotar e instalar alumbrado público, que proporcione seguridad a los usuarios, trabajadores y transeúntes.

I. EN MATERIA DE USO DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN

1. El cumplimiento normativo durante el proceso de la obra hasta el inicio de operaciones queda bajo la estricta responsabilidad del Propietario del Desarrollo o Representante Legal, del Perito en Desarrollo Urbano, del Director Responsable de Obra y de los Corresponsables correspondientes.

2. El proyecto ejecutivo deberá dar cabal cumplimiento con todas y cada una de las condiciones establecidas en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 45634-151ARSA19, con fecha de expedición del 25 de noviembre de 2019, emitido por la Dirección del Registro de los Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.

3. El proyecto ejecutivo deberá dar cabal cumplimiento con todas y cada una de las condiciones establecidas en la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio No. 594 de fecha 04 de mayo de 2018.

4. El proyecto Ejecutivo del Estacionamiento, deberá dar cabal cumplimiento en todas y cada una de sus partes establecidas e integradas en la Memoria Descriptiva del expediente del Estudio de Impacto Urbano que nos ocupa, bajo la estricta responsabilidad del Representante Legal, del Perito en Desarrollo Urbano, del Director Responsable de Obra y el Corresponsable en Diseño Urbano y Arquitectónico.

5. El proyecto Ejecutivo deberá dar cabal cumplimiento al Acuerdo por el que se modifica el Numeral 1.2.3. Cajones de Estacionamiento para Bicicletas de la Norma Técnica Complementaria para el Proyecto Arquitectónico, de fecha 11 de julio de 2017.

6. Cumplir con lo señalado en el Estudio de Mecánica de Suelos correspondiente, el cual estará bajo la estricta responsabilidad del Director Responsable de Obra y del Corresponsable en Seguridad Estructural, de acuerdo a lo establecido en los artículos 35 fracciones I y 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.

EDUVI
ITO
ADO
DE CONTROL
URBANA

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 (hoy 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. Eduardo Miguel Salazar Soto, Apoderado General de "CIBANCO" SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, conjuntamente con el Arq. Oscar Rubio Ríos, Perito en Desarrollo Urbano con registro PDU-0345 y el Arq. Oscar Rubio Ríos, Director Responsable de Obra con registro DRO-0169, 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 el Dictamen del Estudio de Impacto Urbano Positivo o Impacto Urbano Ambiental Positivo se extinguirá y no producirá efectos de pleno derecho sin necesidad de declaración judicial. Para el caso que se haya llevado a cabo la publicación, pero no se presente el original ante la Secretaría, se prevendrá al interesado por única ocasión; en caso de que no sea desahogada la prevención en tiempo y forma se tendrá por no realizada la publicación.

II. Presentar a esta Dirección General copia del Registro de Manifestación de Construcción tipo "C" amparada por el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano para el predio evaluado dentro de los 10 días posteriores a la presentación de dicho Registro ante la Alcaldía Azcapotzalco.

III. Presentar a esta Dirección General, copia del recibo de pago de aprovechamientos que establece el artículo 301 inciso a) del Código Fiscal de la Ciudad de México dentro de los 10 días posteriores a la presentación de dicha Manifestación ante la Alcaldía Azcapotzalco y previo al Aviso de Terminación de Obra.

IV. Presentar a esta Dirección General, copia de la Resolución Administrativa en Materia de Impacto Ambiental, que contenga los parámetros constructivos del proyecto evaluado en el presente Dictamen dentro de los 10 días posteriores a la presentación de la Manifestación ante la Alcaldía Azcapotzalco 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.

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, adjuntando la documentación que soporte su cumplimiento.

El informe trimestral deberá presentarse de forma impresa y digital CD (formato.docx), los cuales no prorrogan la vigencia de este dictamen, de acuerdo al anexo; asimismo, sin la liberación de las medidas de integración urbana emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, la Alcaldía no estará en condiciones de otorgar la Autorización de Uso y Ocupación del Inmueble, esto conforme a lo establecido en los artículos 97, 99 y 177 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente, que a la letra señala:

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

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

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

éste, debiendo expresar por escrito ante la Secretaría los motivos y fundamento del retiro; su escrito deberá ratificarlo el día y hora que para el efecto se señale. Se asentará en el acta correspondiente, además de este hecho, el estado que guarde el trámite respectivo..."

Por los **ANTECEDENTES** y **CONSIDERACIONES** asentadas en el presente Dictamen de Estudio de Impacto Urbano y con fundamento en el artículo 154, fracción XXIII del Reglamento Interior del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México, en el artículo 93 de la Ley de Desarrollo Urbano y en el artículo 94 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano, ambos ordenamientos vigentes del Distrito Federal, esta Dirección General de Control y Administración Urbana, es de resolverse y se,

RESUELVE

PRIMERO. **Se emite DICTAMEN DE ESTUDIO DE IMPACTO URBANO POSITIVO** AL PROYECTO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UN CONJUNTO HABITACIONAL CON 6 EDIFICIOS EN 8 NIVELES (PLANTA BAJA + 7 NIVELES), PARA 311 VIVIENDAS; SE DESARROLLARÁ EN UNA SUPERFICIE DE DESPLANTE DE 2,500.66 M² (53.10 %) Y ÁREA LIBRE DE 2,208.35 M² (46.90 %); CON UNA SUPERFICIE A CONSTRUIR S.N.B., DE 20,231.49 M² Y B.N.B. 3,293.93 M²; CON UN SÓTANO PARA ESTACIONAMIENTO Y SERVICIOS; RESULTANDO UN TOTAL DE CONSTRUCCIÓN DE 23,525.42 M². PROPORCIONA 308 CAJONES PARA VEHÍCULOS AUTOMOTORES Y 81 CAJONES PARA BICI ESTACIONAMIENTOS, **EN EL PREDIO UBICADO EN AVENIDA DE LAS GRANJAS NÚMERO 538, COLONIA SANTO TOMÁS, ALCALDÍA AZCAPOTZALCO.**

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 establecidas en las consideraciones que anteceden.

TERCERO. El C. Eduardo Miguel Salazar Soto, Apoderado General de "CIBANCO" Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, como fiduciario en el Fideicomiso Irrevocable identificado con el número "CIB/2906", conjuntamente con el Arq. Oscar Rubio Ríos, Perito en Desarrollo Urbano con registro PDU-0345, quien funge también como Director Responsable de Obra con registro DRO-0169, están obligados a cumplir con las disposiciones jurídicas y administrativas en materia de desarrollo urbano y construcciones que le atañen, así como de los elementos y requisitos de validez de todo acto administrativo; de igual manera, deberá cumplir con la totalidad de las medidas de integración urbana y condiciones establecidas en el apartado **CONSIDERACIONES,** fracciones **CUARTA Y QUINTA, de lo contrario será acreedor a las sanciones estipuladas en la FRACCIÓN SÉPTIMA.**

CUARTO. La Secretaría a través de la Dirección General de Control y Administración Urbana, únicamente emitirá el oficio de liberación total de medidas integración urbana, cuando:

SEXTA. En el supuesto de solicitar liberación de medidas y condiciones parciales, deberá considerar lo estipulado en el artículo 65, párrafos segundo y sexto del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, 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. (...)*
>
> *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. (...)"*

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 de los artículos 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 de la I a la X de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; de la Norma General de Ordenación número 19 fracción VIII, que forma parte de la Ley de Desarrollo Urbano y del Programa General de Desarrollo Urbano; de los artículos 85, 86 inciso A) fracción II, 93 fracciones I, II, III, IV, V, VI, 94 fracción I, 96, 97, 98, 106 fracción V, 107, 108, 109, 110 fracciones I, II, III, IV, V, VI, 111 fracciones II y IV, y 112 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano; el incumplimiento del 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 fracciones II, IV y VI de la Ley de Procedimiento Administrativo y ordenamientos vigentes en la Ciudad de México.

OCTAVA. **Cuando ocurra sustitución del Perito en Desarrollo Urbano; se deberá levantar un acta administrativa ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y el Director Responsable de Obra en el Instituto de la Seguridad de las Construcciones para el Distrito Federal, 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*

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

b) El expediente que con motivo de este Dictamen se integre para seguimiento y cumplimiento de las medidas de integración urbana, se encuentre vigente mediante la presentación de los informes trimestrales y de así requerirlo el proceso constructivo, exhibiendo (en un plazo de 15 días posteriores a su obtención) las prórrogas del Dictamen o de la Manifestación de Construcción Tipo "C" que se tramiten ante la Alcaldía Azcapotzalco.

QUINTO. Este dictamen se otorga sin perjuicio de que el C. Eduardo Miguel Salazar Soto, o 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, el presente Dictamen tendrá una **vigencia de dos años contados a partir del día siguiente a que surte efectos de notificación.** Si el anteproyecto no hubiera sido modificado y no hubiera cambiado la situación del entorno urbano de la zona en donde se pretenda ubicar, la Secretaría podrá prorrogar el dictamen por dos años más, hasta en dos ocasiones.

Se podrá solicitar la prórroga o modificación del Dictamen de Estudio de Impacto Urbano o Impacto Urbano Ambiental siempre y cuando ingrese su solicitud ante Ventanilla Única de esta Secretaría dentro de los 30 días previos a la conclusión de la vigencia del Dictamen.

SÉPTIMO. Con fundamento en la Normatividad aplicable y con base en sus atribuciones la Dirección General de Control y Administración Urbana, se reserva el derecho para evaluar nuevamente en materia de Impacto Urbano, si por caso fortuito o fuerza mayor llegaran a presentarse causas imputables al Impacto Urbano no previstas en el Estudio presentado, requiriendo al C. Eduardo Miguel Salazar Soto, Apoderado General de "CIBANCO" Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, como fiduciario en el Fideicomiso Irrevocable identificado con el número "CIB/2906", o a través de quien legalmente lo represente, la información adicional necesaria.

OCTAVO. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, por conducto de la Dirección General de Control y Administración Urbana en coordinación con la Dirección General de Asuntos Jurídicos de su adscripción, en el marco de sus atribuciones, realizarán el análisis correspondiente cuando por cualquier causa no se lleven a cabo las actividades proyectadas en los términos del presente dictamen, ni tampoco se haya cumplido con las medidas de integración urbana y condiciones en las formas indicadas y en su caso, se procederá a dar vista al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y a la Alcaldía para que en el ámbito de sus atribuciones se verifique y evalúe las causas y consecuencias del incumplimiento, con la finalidad de imponer al C. Eduardo Miguel Salazar Soto, Apoderado General de "CIBANCO" Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, como fiduciario en el Fideicomiso Irrevocable identificado con el número "CIB/2906", 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.

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

DÉCIMO. Hágase de conocimiento de las instancias de la Administración Pública del Distrito Federal 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

REPRESENTANTE LEGAL

Eduardo Miguel Salazar Soto

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.

SEDU
DOCUMENTO CERTIFICADO
DIRECCIÓN GENERAL DE CONTROL Y ADMINISTRACIÓN URBANA

C.C.P. **MTRA. ILEANA VILLALOBOS ESTRADA. SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA.** Para conocimiento.
DR. VIDAL LLERENAS MORALES. ALCALDE EN AZCAPOTZALCO. Para conocimiento y seguimiento de cumplimiento de medidas de integración urbana y condiciones.
MTRO. ANDRÉS LAJOUS LOEZA. SECRETARIO DE MOVILIDAD. Para conocimiento y seguimiento de cumplimiento de medidas de integración urbana y condiciones.
DR. 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.
ARQ. MYRIAM URZÚA VENEGAS. SECRETARIA DE GESTIÓN INTEGRAL DE RIESGOS Y PROTECCIÓN CIVIL. Para conocimiento y seguimiento de cumplimiento de medidas de integración urbana y condiciones.
ARQ. ILKA THAIS COROMOTO FIGUEROA TOVAR. DIRECTORA DEL REGISTRO DE LOS PLANES Y PROGRAMAS. SEDUVI. Para su inscripción en el Registro.
ARQ. KARLA NAHTLLELY SOLÍS OLVERA. DIRECTORA DE GESTIÓN URBANA. SEDUVI. Para conocimiento y seguimiento de cumplimiento de medidas de integración urbana y condiciones.

Expediente **1433-121SAED20,** Consecutivo **003/DGU/2020**
En atención a la O.T. DGU/00566/2020

APROBÓ	ARQ. KARLA NAHTLLELY SOLÍS OLVERA
COTEJÓ	LIC. LUIS ADOLFO MÉNDEZ LUGO
REVISÓ	ING. MANUEL MACHAEN HERNÁNDEZ

FOLIO No. 0133 /2021

EN LA CIUDAD DE MÉXICO **A VEINTISIETE DÍAS DEL MES DE ABRIL DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO,** EL SUSCRITO D.A.H. RAFAEL GREGORIO GÓMEZ CRUZ, EN MI CARÁCTER DE DIRECTOR GENERAL DE POLÍTICA URBANÍSTICA ANTES DIRECCIÓN GENERAL DE CONTROL Y ADMINISTRACIÓN URBANA DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA DE LA CIUDAD DE MÉXICO, CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 41, FRACCIÓN XVI DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL PODER EJECUTIVO Y DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA DE LA CIUDAD DE MÉXICO----------

C E R T I F I C O

QUE LAS PRESENTES COPIAS, CONSTAN DE TRECE (12) FOJAS ÚTILES, DONDE LA FOJA UNO (1) UNICAMENTE ANVERSO Y DE LA FOJA DOS (2) A LA DOCE (12) POR ANVERSO Y REVERSO, ES COPIA FIEL DEL OFICIO **No. SEDUVI/DGCAU/1499/2020** DE FECHA 01 DE SEPTIEMBRE DE 2020 Y DEL DICTAMEN DE ESTUDIO DE IMPACTO URBANO No. DGCAU/DGU.20/DEIU/0049/2020 DE FECHA 01 DE SEPTIEMBRE DE 2020, SIGNADO POR EL ENTONCES DIRECTOR GENERAL DE CONTROL Y ADMINISTRACIÓN URBANA, MISMO QUE OBRA EN ORIGINAL EN EL ARCHIVO DE ESTA DIRECCIÓN GENERAL DE POLÍTICA URBANÍSTICA DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, QUE TUVE A LA VISTA PARA LOS FINES REQUERIDOS, LAS FOTOCOPIAS FUERON DEBIDAMENTE COTEJADAS Y SELLADAS, PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, QUEDANDO REGISTRADA LA EXPEDICIÓN DE LA CERTIFICACIÓN EN EL LIBRO DE GOBIERNO DE COPIAS CERTIFICADAS DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA----------

LA PRESENTE CERTIFICACIÓN SE EMITE EN ATENCIÓN **AL OFICIO: SC/066/2021 DE FECHA 19 DE ABRIL DEL 2021, SUSCRITO POR EL L.A.I. FELIPE SILVA LAURRABAQUIO SUBDIRECTOR DE CONSTRUCCIONES ADSCRITO A LA DIRECCIÓN DE GESTIÓN URBANÍSTICA** BAJO EL PRINCIPIO DE BUENA FE PREVISTO EN EL ARTÍCULO 32 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE LA CIUDAD DE MÉXICO, NO VALIDANDO LA AUTENTICIDAD NI LEGALIDAD DE LOS DOCUMENTOS CONTENIDOS EN EL EXPEDIENTE DE REFERENCIA, NI DE SU EXPEDICIÓN.----------

D.A.H. RAFAEL GREGORIO GÓMEZ CRUZ
DIRECTOR GENERAL DE POLÍTICA URBANÍSTICA
AUTORIZÓ

D.A.H. LAURA ELENA RIOS ANDRADE
DIRECTORA DE GESTIÓN URBANÍSTICA
REVISÓ

D.A.H. LUIS ADOLFO MENDEZ LUGO
SUBDIRECTOR DE IMPACTO URBANO
COTEJÓ