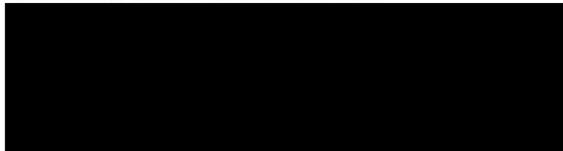




SEDUVI/DGPU/3334 /2023

DGPU/DGU.23/DEIU/M-005 /2023

Ciudad de México, a 06 de diciembre de 2023

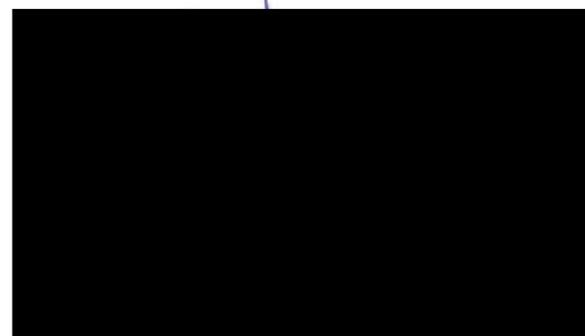


PRESENTE

En atención a la solicitud de **Modificación al Dictamen de Estudio de Impacto Urbano** con número de folio **12110-121RETE23** y consecutivo **016/DGU/2023**, ingresada ante el Área de Atención Ciudadana de esta Secretaría el día 02 de mayo de 2023, para la modificación del proyecto denominado **“Be Grand Alto Polanco”**, evaluado a través del Dictamen de Estudio de Impacto Urbano Positivo Of. No. 101/1036 DGAU.12/DEIU/009/2012 de fecha 13 de abril de 2012 y su Modificación SEDUVI/DGAU/2586/2018 DGAU.18/DEIU/M-08/2018 de fecha 29 de junio de 2018, en el predio ubicado en la **Calle Lago Alberto No. 300, Colonia Anáhuac 1ra. Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo**; se informa que luego de efectuar la revisión y análisis pertinente, esta Dirección General de Política Urbanística emite la **2ª Modificación al Dictamen de Estudio de Impacto Urbano** de mérito, mismo que se anexa al presente. Este oficio forma parte inseparable de la Modificación en comento.

ATENTAMENTE

MTRO. EMMANUEL ALEJANDRO LEÓN MARTÍNEZ
DIRECTOR GENERAL DE POLÍTICA URBANÍSTICA



- C.C.P. **MTRO. CARLOS ALBERTO ULLOA PÉREZ.- SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA.** Para conocimiento.
- LIC. MAURICIO TABE ECHARTEA. ALCALDE DE MIGUEL HIDALGO.** Para conocimiento y seguimiento al cumplimiento de las Medidas de Integración Urbana y Condiciones.
- MTRO. ANDRÉS LAJOUS LOAEZA.- SECRETARIO DE MOVILIDAD.** Para conocimiento y seguimiento al cumplimiento de las Medidas de Integración Urbana y Condiciones.
- ARQ. MYRIAM URZÚA VENEGAS.- SECRETARIA DE GESTIÓN INTEGRAL DE RIESGOS Y PROTECCIÓN CIVIL.** Para conocimiento y seguimiento al cumplimiento de las Medidas de Integración Urbana y Condiciones.
- DR. RAFAEL BERNARDO CARMONA PAREDES.- COORDINADOR GENERAL DEL SISTEMA DE AGUAS DE LA CIUDAD DE MÉXICO.** Para conocimiento y seguimiento al cumplimiento de las Medidas de Integración Urbana y Condiciones.
- LIC. JULIO CÉSAR GARCÍA VERGARA.- DIRECTOR GENERAL DE EVALUACIÓN DE IMPACTO Y REGULACIÓN AMBIENTAL - SEDEMA.** Para conocimiento.
- ING. LUIS ARTURO RODRÍGUEZ LÓPEZ.- DIRECTOR DEL REGISTRO DE PLANES Y PROGRAMAS.- SEDUVI.** Para conocimiento.
- LIC. FRANCISCO JAVIER GARCÍA CASTILLO.- DIRECTOR DE GESTIÓN URBANÍSTICA.- SEDUVI.** Para su archivo en el expediente y seguimiento al cumplimiento de las Medidas de Integración Urbana y Condiciones.

Expediente **12110-121RETE23**, consecutivo **016/DGU/2023**

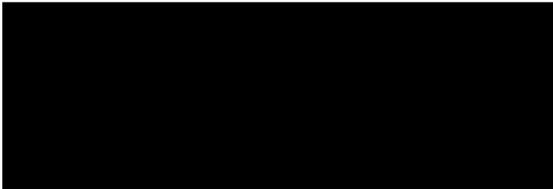
SUPERVISÓ	REVISÓ	ELABORÓ
LIC. FRANCISCO JAVIER GARCÍA CASTILLO	ING. MANUEL MACHAEN HERNÁNDEZ	ARQ. OSCAR EDUARDO GARCÍA MANSUÉA



SEDUVI/DGPU/3334/2023

DGPU/DGU.23/DEIU/M-005/2023

Ciudad de México, a 06 de diciembre de 2023



En atención a la solicitud de **Modificación al Dictamen de Estudio de Impacto Urbano** con número de folio **12110-121RETE23** y consecutivo **016/DGU/2023**, ingresada ante el Área de Atención Ciudadana de esta Secretaría el día 02 de mayo de 2023, para la modificación del proyecto denominado **“Be Grand Alto Polanco”**, evaluado a través del Dictamen de Estudio de Impacto Urbano Positivo Of. No. 101/1036 DGAU.12/DEIU/009/2012 de fecha 13 de abril de 2012 y su Modificación SEDUVI/DGAU/2586/2018 DGAU.18/DEIU/M-08/2018 de fecha 29 de junio de 2018, en el predio ubicado en la **Calle Lago Alberto No. 300, Colonia Anáhuac 1ra. Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo**.

ANTECEDENTES

La [redactado] en conjunto con el [redactado] presentaron la siguiente documentación que 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 Notarial número 114,869, Libro 1,906 de fecha 09 de julio de 2008**, tirado ante la fe del Licenciado José Ángel Villalobos Magaña, Titular de la Notaría número 9 del entonces Distrito Federal, mediante la cual se hizo constar **LA CONSTITUCIÓN DE “PROMOCIONES Y SERVICIOS POLANCO”, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, en la que intervienen “SANTANDER GLOBAL PROPERTY”, S.L., y “PROMOCIÓN DE SERVICIOS INTEGRALES”, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE.
- II. **Instrumento Notarial número 127,920, Libro 2,368 de fecha 08 de julio de 2015**, tirado ante la fe del Licenciado José Ángel Villalobos Magaña, Titular de la Notaría número 9 del entonces Distrito Federal, a través del cual se hizo constar:
 - A. **LA FUSIÓN DE PREDIOS** que otorga **“PROMOCIONES Y SERVICIOS POLANCO”, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, con el consentimiento expreso de “BANCO SANTANDER (MÉXICO)”, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER MÉXICO (antes “BANCO SANTANDER (MÉXICO)”, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER).
 - B. **LA CONSTITUCIÓN DEL CONJUNTO CONDOMINAL O CONDOMINIO GENERAL DENOMINADO “BE GRAND ALTO POLANCO”**, que por declaración unilateral de voluntad otorga “PROMOCIONES Y SERVICIOS



SEDUVI/DGPU/3334/2023

DGPU/DGU.23/DEIU/M-005/2023

POLANCO”, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, respecto del **INMUEBLE RESULTANTE DE LA FUSIÓN DE LOS PREDIOS MARCADOS CON LOS NÚMEROS 282 Y 300 DE LA CALLE LAGO ALBERTO, COLONIA ANÁHUAC PRIMERA SECCIÓN, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO, CÓDIGO POSTAL ONCE MIL TRESCIENTOS VEINTE**; cuya superficie corresponde a **27,702.88 m²**.

- C. LAS CONSTITUCIONES DE LOS REGÍMENES DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO** que por declaración unilateral de voluntad otorga “**PROMOCIONES Y SERVICIOS POLANCO**”, **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, sobre EL CONDOMINIO “TORRE 1” Y CONDOMINIO “TORRE 2”, pertenecientes al “CONDOMINIO FASE 1” del inmueble en comento.
- D. LAS CONSTITUCIONES DE LOS REGÍMENES DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO** que por declaración unilateral de voluntad otorga “**PROMOCIONES Y SERVICIOS POLANCO**”, **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE** sobre EL CONDOMINIO “A”, CONDOMINIO “B”, CONDOMINIO “C”, CONDOMINIO “D” Y CONDOMINIO “E” todos pertenecientes al CONDOMINIO “TORRE 1”, a su vez perteneciente al “CONDOMINIO FASE 1” del inmueble previamente referido.
- E. LA DIVISIÓN DE HIPOTECAS** que otorga “**BANCO SANTANDER (MÉXICO)**”, **SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO SANTANDER MÉXICO** (antes “BANCO SANTANDER (MÉXICO)”, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE GRUPO FINANCIERO SANTANDER).
- III. Instrumento Notarial número 35,027, Libro 570 de fecha 31 de marzo de 2020**, tirado ante la fe del Licenciado Pedro Bernardo Barrera Cristiani, Titular de la Notaría número 82 de la Ciudad de México, por medio del cual se hizo constar **LA REVOCACIÓN Y OTORGAMIENTO DE PODERES** de “**PROMOCIONES Y SERVICIOS POLANCO**”, **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, a favor de (entre otros) la **C. TERESA CAROLINA RE PILLADO**, para representar a la sociedad ante todo tipo de entidades o dependencias administrativas con las más amplias facultades de representación a que se refiere el artículo 19 de la Ley Federal del Procedimiento Administrativo y su correlativo en los ordenamientos jurídicos de las Entidades de la República Mexicana en donde se ejercite el poder.
- IV. Dictamen de Estudio de Impacto Urbano Of. No. 101/1036 DGAU.12/DEIU/009/2012 de fecha 13 de abril de 2012**, emitido por la entonces Dirección General de Administración Urbana para llevar a cabo la construcción de un Conjunto Habitacional de 2,600 viviendas tipo residencial distribuido en 35 niveles s.n.b. y 6 b.n.b., sobre un predio con una superficie de 27,702.88 m², contemplando 22,163.00 m² de desplante (80%) y un área libre de 5,539.88 m² (20%); dando como resultado una superficie total de construcción de 470,948.28 m², de los cuales 304,731.00 m² se localizan sobre nivel de banquetta y 166,217.28 m² por debajo de esta. Adicionalmente, se proporcionarán 5,002 cajones de estacionamiento para vehículos motorizados.
- V. Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación, mediante el Sistema de Actuación Privado con folio número SEDUVI/DGDU/D-POL/052/2016 de fecha 13 de octubre de 2016**, en el predio ubicado en la calle Lago Alberto número 300, Colonia Anáhuac I Sección, entonces Delegación Miguel Hidalgo, para la construcción de un Conjunto de Usos Mixtos distribuido en 6 torres (una con 20 niveles, 2 de éstas con 36 niveles, 2 más con 37 niveles y la última con 39 niveles más azotea). La superficie total de construcción será de 515,669.65 m², de



SEDUVI/DGPU/3334/2023

DGPU/DGU.23/DEIU/M-005/2023

los cuales 304,731.68 m² se encontrarán sobre nivel de banquetta y 210,678.97 m² por debajo de la misma, contemplando una superficie de desplante máxima de 12,023.91 m² y un área libre mínima de 15,678.97 m², conforme a lo siguiente:

“(…)

Predio	Zonificación	Niveles	Área libre mínima	Área Máxima de Desplante	Sup. Max. Const.	Densidad
			m ²	m ²	m ²	
Lago Alberto No. 300	Habitacional Mixto	Hasta 39	15,678.97	12,023.91	304,731.68 S.N.B.	Z

(…)”

VI. Modificación al Dictamen de Estudio de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/2586/2018 DGAU.18/DEIU/M-08/2018 de fecha 29 de junio de 2018, emitido para sustituir el uso de vivienda de las torres 5 y 6 por oficinas, hotel y centro comercial, disminuyendo el número de viviendas de 2,600 a 2,070. Se reduce la superficie de desplante a 12,023.91 m² y aumenta el área libre a 15,678.97 m², mientras que se adicionan niveles sobre y bajo nivel de banquetta, para quedar con 39 y 8.5 respectivamente. Por ende, se incrementa la superficie s.n.b. a 304.731.68 m² y b.n.b. a 188,851.11 m². Además, se aumentan los cajones de estacionamiento para vehículos motorizados a 5,782 y se contempla la integración de 865 para bicicletas.

VII. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Folio No. 9770-151RETE21 de fecha 10 de agosto de 2021, el cual establece que:

“...de acuerdo al **DECRETO** que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación ‘**MIGUEL HIDALGO**’, aprobado por la H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal y publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal N° 431 el día **30 de septiembre de 2008** y a la ‘**FE DE ERRATAS**’ publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal N° 483 el día **12 de diciembre de 2008** que emite la Consejería Jurídica y de Servicios Legales del Distrito Federal y que forma parte inseparable del presente Programa Delegacional, para los efectos de obligatoriedad y cumplimiento por parte de particulares y autoridades, se determina que al predio o inmueble de referencia le aplica la zonificación: **HM/10/30/M** (Habitacional Mixto, 10 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y Densidad Media: Una vivienda por cada 50.00 m² de la superficie total del terreno).-----

Mediante oficio N° SEDUVI/DGOU/DIGDU/267/2021 de fecha 04 de agosto de 2021 el Director de Instrumentos de Gestión del Desarrollo Urbano informa ‘...se localizó antecedente de una solicitud de Constitución del Polígono de Actuación, para el predio ubicado en la calle **Lago Alberto número 300**, Colonia **Anáhuac I Sección**, Delegación **Miguel Hidalgo** (ahora Alcaldía), la cual se resolvió como Procedente...’.-----

Por lo anterior, de conformidad con el ‘**ACUERDO POR EL QUE SE APRUEBA EL DICTAMEN PARA LA CONSTITUCIÓN DEL POLÍGONO DE ACTUACIÓN, MEDIANTE EL SISTEMA DE ACTUACIÓN PRIVADO, EN EL PREDIO UBICADO EN LA CALLE LAGO ALBERTO NÚMERO 300, COLONIA ANÁHUAC I SECCIÓN, DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO**, de fecha 13 de octubre de 2016 signado por el Secretario de Desarrollo Urbano y Vivienda, e inscrito en el Registro de los Planes y Programas en el Libro V de POLÍGONOS DE ACTUACIÓN, Volumen UNO, Acta 353, el día 13 de febrero de 2017, se EMITE el siguiente:-----

CONSIDERANDO

I. (...)

II. Que la Dirección General de Desarrollo Urbano, Dictaminó Procedente la Constitución del Polígono de Actuación, mediante Dictamen con número SEDUVI/DGDU/D-POL/052/2016 de fecha 13 de octubre de 2016, presentado por el ciudadano Gerardo Gonzalo Moreno Corral, en su calidad de Apoderado Legal de Promociones y Servicios Polanco. S.A. de C.V., registrado con número de Folio 67420-61MOGE15, para el predio ubicado en la Calle Lago Alberto número 300, Colonia Anáhuac I Sección, Delegación Miguel Hidalgo, con superficie de terreno de 27,702.88 m².-----



SEDUVI/DGPU/3334/2023

DGPU/DGU.23/DEIU/M-005/2023

Para lo anterior se consideró la relocalización de los usos del suelo, sin variar las disposiciones del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Miguel Hidalgo, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal los días 7 y 10 de abril de 1997, conforme a la zonificación **HM/22/50** (Habitacional Mixto, 22 niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre y Densidad "Z"; el número de viviendas factibles se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto) que correspondería al predio en cuestión por la aplicación de la Norma General de Ordenación número 10 Alturas Máximas en Vialidades en Función de la Superficie del Predio y Restricciones de Construcción al Fondo y Laterales.

III. Que conforme el anteproyecto presentado, se pretende llevar a cabo la construcción de una obra consistente en un conjunto de 6 torres con zonificación Habitacional Mixto; 2 de ellas, ya construidas, por lo que para efectos de este dictamen, serán denominadas como torre 1 y torre 2, las cuales cuentan con un total de 36 niveles (P.B. + 35 niveles) cada una; las torres 3 y 4 contarán con un total de 37 niveles (P.B. + 36 niveles) cada una, la torre 5 que contará con 39 niveles y azotea (P.B. + 38 niveles y azotea) y la torre 6 que contará con 20 niveles (P.B. + 19 niveles), dichas torres compartirán en el nivel Planta Baja y Primer Nivel un basamento para uso comercial.

Constituyendo así un complejo con una superficie total de construcción de 515,669.65 m², de los cuales 304,731.68 m² se encontrarán sobre nivel de banquetta con zonificación Habitacional Mixto, y bajo nivel de banquetta se encontrarán 11; sótanos destinados para uso de estacionamiento en una superficie de 210,937.97 m²; el conjunto tendrá una superficie máxima de desplante de 12,023.91 m² y un área libre mínima de 15,678.97 m².

A petición del interesado y conforme a la justificación técnica del Perito en Desarrollo Urbano Ingeniero Arquitecto Jaime Bolaños Rojas, con número de Registro PDU-0075, se libera la altura máxima de entresuelo de 3.60 metros para uso habitacional y 4.50 metros para otros usos, en las torres 3 al 6 exclusivamente para el área del lobby de cada torre, el basamento para uso comercial, las amenidades para uso habitacional, accesos, cuartos de máquinas y terrazas al exterior, espacios que por su funcionamiento y capacidad de usuarios, requieren mayor altura, debido a las instalaciones y servicios propios del edificio, logrando con ello comodidad e iluminación así como un mejor diseño arquitectónico, que le da a las fachadas movimiento, visión, carácter y fuerza; además de que se contarán con diversas ingenierías, que para las instalaciones de cada nivel requerirá cada edificio, optimizando la correcta operación y eficiencia de dichos espacios.

IV. Que el Sistema de Actuación del Polígono 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 la relocalización consiste en disminuir el área de desplante de 13,851.44 m² a 12,023.91 m², lo cual se traduce en aumentar el área libre para llegar a 15,678.97 m² relocalizando 106,150.61 m² de potencial de desarrollo de los primeros 22 niveles hacia los niveles 23 al 40, manteniendo en todo momento los 304,731.68 m² de potencial de desarrollo establecidos en la zonificación.

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 a los interesados que en caso contrario será sancionado conforme a la normatividad aplicable:

1. Respetar los Usos del suelo correspondientes a la zonificación HM (Habitacional Mixto), indicados en los Certificados de Zonificación para Usos del Suelo Permitidos, con número de folio VIJO4539308 de fecha 25 de julio de 2008, para el predio ubicado en calle Lago Alberto número 282, Colonia Anáhuac I Sección, Delegación Miguel Hidalgo y número de folio FERO4793708 de fecha 6 de agosto de 2008, para el predio ubicado en calle Lago Alberto número 300, Colonia Anáhuac I Sección, Delegación Miguel Hidalgo, de acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Miguel Hidalgo, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal los días 7 y 10 de abril de 1997.
2. Cumplir con lo establecido en la Norma General de Ordenación número 10 y 11 publicadas en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 8 de abril de 2005.
3. Cumplir las Normas Generales de Ordenación No. 4, 8 y 19 del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo.
4. Cumplir con la restricción de 7.5 metros sobre Calzada General Mariano Escobedo, establecida por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo.

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



SEDUVI/DGPU/3334/2023

DGPU/DGU.23/DEIU/M-005/2023

ACUERDO POR EL QUE SE APRUEBA EL DICTAMEN PARA LA CONSTITUCIÓN DEL POLÍGONO DE ACTUACIÓN, MEDIANTE EL SISTEMA DE ACTUACIÓN PRIVADO, EN EL PREDIO UBICADO EN LA CALLE LAGO ALBERTO NÚMERO 300, COLONIA ANÁHUAC I SECCIÓN, DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO.

PRIMERO. Se deja sin efectos el Acuerdo por el que se aprueba la Constitución del Polígono de Actuación Privado, de fecha 6 de noviembre de 2009, así como el Acuerdo por el que se aprueba el Dictamen para la modificación del Polígono de Actuación autorizado con fecha 6 de noviembre de 2009, mediante el Sistema de Actuación Privado, registrado con el número de folio 16955-118MOJO11, de fecha 26 de abril de 2011, para los predios ubicados en la calle Lago Alberto números 282 y 300, Colonia Anáhuac I Sección Delegación Miguel Hidalgo.

SEGUNDO. SE APRUEBA LA CONSTITUCIÓN DEL POLÍGONO DE ACTUACIÓN, conforme a lo establecido en el Dictamen número SEDUVI/DGPU/D-POL/052/2016 de fecha 13 de octubre de 2016, que forma parte integrante del presente Acuerdo, bajo el Sistema de Actuación Privado, delimitado por el predio ubicado en la calle Lago Alberto número 300, Colonia Anáhuac I Sección, Delegación Miguel Hidalgo conforme a lo establecido en los considerandos II, III, IV y V con los siguientes nuevos lineamientos:

Predio	Zonificación	Niveles	Área libre mínima	Área máxima de Desplante	Sup. Max. Const.	Densidad
			M2	M2	M2	
Lago Alberto No. 300	Habitacional Mixto ¹	Hasta 39	15,678.97	12,023.91	304,731.68 S.N.B.	Z

¹ Respetar los Usos del Suelo correspondientes a la zonificación HM (Habitacional Mixto), indicados en los Certificados de Zonificación para Usos del Suelo Permitidos, con número de folio VIJO4539308 de fecha 25 de julio de 2008, para el predio ubicado en calle Lago Alberto número 282, Colonia Anáhuac I Sección, Delegación Miguel Hidalgo y número de folio FERO4793708 de fecha 6 de agosto de 2008, para el predio ubicado en calle Lago Alberto número 300, Colonia Anáhuac I Sección, Delegación Miguel Hidalgo, de acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Miguel Hidalgo, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal los días 7 y 10 de abril de 1997.

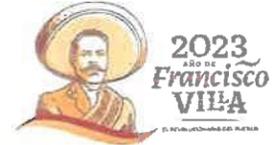
*En el caso de la literal Z, el número de viviendas factibles, se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto. En todos los casos la superficie de la vivienda no podrá ser menor a aquella que resulte de aplicar lo establecido en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, sus Normas Técnicas Complementarias y los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano.

A petición del interesado y conforme a la justificación técnica del Perito en Desarrollo Urbano Ingeniero Arquitecto Jaime Bolaños Rojas, con número de Registro PDU-0075, se libera la altura máxima de entresuelo de 3.60 metros para uso habitacional y 4.50 metros para otros usos, en las torres 3 al 6, **exclusivamente para el área del lobby de cada torre, el basamento para uso comercial, las amenidades para uso habitacional, accesos, cuartos de máquinas y terrazas al exterior**, espacios que por su funcionamiento y capacidad de usuarios, requieren mayor altura, debido a las instalaciones y servicios propios del edificio, logrando con ello comodidad e iluminación así como mejor diseño arquitectónico, que le dé a las fachadas movimiento, visión carácter y fuerza; además de que se contarán con diversas ingenierías, para las instalaciones de cada nivel requerirá cada edificio, optimizando la correcta operación y eficiencia de dichos espacios.-----
Los demás espacios, deberán cumplir con 3.60 metros para uso habitacional y 4.50 metros para otros usos.-----

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

CUARTO. Gírese atento oficio al Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano de esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, acompañado del comprobante de pago original que presente el interesado y copia certificada del presente Acuerdo, con la finalidad de que se lleve a cabo la inscripción del mismo, para que surta los efectos legales a que haya lugar.

QUINTO. El solicitante de la Constitución del Polígono de Actuación, ejerció los derechos contenidos en los Certificados de Zonificación para Usos del Suelo Permitidos, con números de folio VIJO4539308 de fecha 25 de julio de 2008 para el predio ubicado en calle Lago Alberto número 282, Colonia Anáhuac, Delegación Miguel Hidalgo y folio FERO4793708 de fecha 6 de agosto de 2008, para el predio ubicado en calle Lago Alberto 300, Colonia Anáhuac I Sección, Delegación Miguel Hidalgo, por lo que una vez inscrito el presente acuerdo en el Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano de la



SEDUVI/DGPU/3334/2023

DGPU/DGU.23/DEIU/M-005/2023

Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, estará vigente hasta 365 días posteriores a que se modifique el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Miguel Hidalgo, publicado el 30 de septiembre de 2008, en la Gaceta Oficial del Distrito Federal.

SSEXTO. El presente Acuerdo, no exime al interesado del cumplimiento de las demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables en la materia, por lo que su incumplimiento dará lugar a las sanciones que las autoridades competentes impongan.

SSEXPTIMO. Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 7º fracción III, 108, 109 y 110 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, se hace del conocimiento del interesado que cuenta con quince días hábiles, contados a partir del día siguiente en que surta sus efectos la notificación de la presente, para que interponga el recurso de inconformidad correspondiente, debiendo dirigir al superior jerárquico del suscrito o bien, a su elección, podrá intentar el juicio de nulidad ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal.

SSEXO. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE al ciudadano Gerardo Gonzalo Moreno Corral, en su calidad de Apoderado Legal de Promociones y Servicios Polanco, S.A. de C.V., un ejemplar del presente acuerdo en original y otro para que se abra en el expediente y en su oportunidad archívese el presente asunto como concluido. (...)". (sic)

- VIII. **Formato Múltiple de Pago a la Tesorería** con línea de captura **94152301855266M836A2** y de fecha 02 de febrero de 2023, por concepto de cobro el artículo 235 del Código Fiscal de la Ciudad de México, correspondiente a la **Revalidación del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo**, por la cantidad de [REDACTED]
- IX. **Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial con folio 211/2023**, expedida el 31 de marzo de 2023 por la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo, la cual señala que el predio en comento no se encuentra en Zona Histórica ni Patrimonial, además de no presentar Afectaciones; sin embargo, cuenta con una Restricción de 7.50 metros en el frente de Calzada General Mariano Escobedo.
- X. **Cédula Profesional número 10214106**, expedida por la Secretaría de Educación Pública a favor de la **C. Teresa Carolina Re Pillado**.
- XI. **Carnet del Perito en Desarrollo Urbano con número de registro [REDACTED]**, con vigencia del 24 de julio de 2021 al 24 de julio de 2024.
- XII. **Comprobante de pago de derechos** por concepto del artículo 235, fracción II, inciso b) del Código Fiscal de la Ciudad de México, referente a la solicitud de Modificación al Dictamen de Estudio de Impacto Urbano, con línea de captura [REDACTED]

DEL PROYECTO

Una vez revisada y analizada la solicitud, memoria descriptiva y proyecto arquitectónico, se observó que se pretende llevar a cabo la modificación del proyecto evaluado a través del Dictamen de Estudio de Impacto Urbano Positivo Of. No. 101/1036 DGAU.12/DEIU/009/2012 de fecha 13 de abril de 2012 y su Modificación SEDUVI/DGAU/2586/2018 DGAU.18/DEIU/M-08/2018 de fecha 29 de junio de 2018.



SEDUVI/DGPU/3334/2023

DGPU/DGU.23/DEIU/M-005/2023

La modificación consiste en eliminar los usos de oficinas, hotel y centro comercial previstos en una superficie 91,788.17 m² de las Torres 5 y 6 (que corresponden a la Fase 3 del proyecto total), para destinar 91,284.96 m² a uso de vivienda y 503.21 m² para comercio en planta baja y primer nivel, aumentando 944 unidades de vivienda a las 2,070 previamente autorizadas, para dar un total de 3,014; reduciendo la superficie total de construcción en 14,055.80 m² (238.77 m² s.n.b. y 13,817.03 m² b.n.b.).

Por consiguiente, el proyecto integral constará en la construcción de un Conjunto Habitacional para 3,014 viviendas con comercio, distribuido en 6 edificios (torre 1 y 2 de 36 niveles con una altura de 127.55 metros más sobrepasos, torres 3 y 4 de 37 niveles con una altura de 129.50 metros más sobrepasos, torre 5 de 39 niveles con 143.50 metros de altura contemplando los sobrepasos de escaleras, torre 6 de 20 niveles con una altura de 77.00 metros considerando los sobrepasos de escaleras); cuya superficie total de construcción será de 479,526.99 m² (304,492.91 m² s.n.b. y 175,034.08 m² b.n.b.). El predio tiene una superficie de 27,702.88 m², con 12,023.91 m² de desplante y un área libre 15,678.97 m², equivalentes al 43.40% y 56.60% del terreno respectivamente. Además, se proporcionan 5,782 cajones de estacionamiento para vehículos motorizados y 985 para bicicletas.

CUADRO I. DATOS DEL PROYECTO DE MODIFICACIÓN UBICADO EN LAGO ALBERTO NÚMERO 300						
Concepto	Superficie en m ²			% del concepto		
	SEDUVI/DGAU/2586/2018 DGAU.18/DEIU/M-08/2018	Modificación y Ampliación	Proyecto Actual	Norma*	Proyecto	Norma*
Superficie del predio	27,702.88					
Desplante (COS)	12,023.91	12,023.91	12,023.91	12,023.91	43.40	43.40
Área libre	15,678.97	15,678.97	15,678.97	15,678.97	56.60	56.60
Niveles s.n.b.	Hasta 39	20, 36, 37 y 39	20, 36, 37 y 39	Hasta 39	-----	-----
Niveles b.n.b.	8 (más cisternas)	6 y 8 (más cisternas)	Torres 1-4: 6 (más cisternas) Torres 5 y 6: 8 (más cisternas)	11	-----	-----
Construcción						
Superficie s.n.b. (CUS)	304,731.68	- 238.77	304,492.91	304,731.68	-----	-----
Superficie b.n.b.	188,851.11	- 13,817.03	175,034.08	210,937.97	-----	-----
Superficie total de construcción	493,582.79	- 14,055.80	479,526.99	515,669.65	-----	-----
Usos y servicios complementarios	2,770.28	2,770.28	2,770.28**	1,385.14 a 2,770.28	10	5 al 10
Número de viviendas	2070	+ 944	3,014	-----	-----	-----
Cajones de estacionamiento para vehículos motorizados	5,782	5,782	5,782	VIVIENDA 3,014 x 3 = 9,042 COMERCIO 503.21 m ² / 25 m ² = 20.13 9,062.13 (Aptica 70%) 9,062.13 x 0.7 = 6,343.49 6,343 cajones máximos		
Cajones de estacionamiento para bicicletas	865	+ 120	985	RESIDENTES VIVIENDA 3,014 / 4 = 753.5 COMERCIO 503.21 m ² / 1,000 m ² = 0.50 754 cajones		
				VISITANTES VIVIENDA No requiere COMERCIO 503.21 m ² / 250 m ² = 2.01 2 cajones		
Total = 756 cajones mínimos						

* Datos indicados conforme al Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Folio No. 9770-151RÉTE21 de fecha 10 de agosto de 2021.

** La superficie destinada a usos y servicios complementarios, será para uso exclusivo de los habitantes de las viviendas del conjunto.



SEDUVI/DGPU/3334/2023

DGPU/DGU.23/DEIU/M-005/2023

CONSIDERACIONES

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

SEGUNDA. Que el artículo 92 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente, establece que una vez emitido el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano, cualquier modificación que el interesado pretenda realizar al proyecto autorizado a través de dicho Resolutivo, deberá someterse a consideración de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, quien determinará si es necesaria una nueva solicitud de Dictamen y por lo tanto, la cancelación del emitido con anterioridad en su defecto, aprobará las modificaciones propuestas, siempre y cuando no afecten significativamente las características del entorno urbano.

Del análisis del precepto antes invocado, se desprende como requisito para aprobar la solicitud de modificación que ésta la solicite el interesado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2, fracción XII de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México de aplicación supletoria; por lo que el particular deberá demostrar el interés legítimo respecto de un acto o procedimiento administrativo, lo cual se encuentra debidamente adminiculado en el capítulo de **ANTECEDENTES** y valorado en términos de lo dispuesto por el artículo 402 del Código de Procedimientos Civiles local. En esta tesitura, el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano de origen y su Modificación fueron emitidos para el proyecto constructivo ubicado en la **Calle Lago Alberto No. 300, Colonia Anáhuac 1ra Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo**, a favor de **"Promociones y Servicios Polanco", S.A. de C.V.**, mismo que por conducto de su Apoderada Especial, solicitó la presente Modificación; acreditando el interés legítimo que debe ostentar una persona física o moral para ser reconocida como interesado.

TERCERA. En mérito de lo hasta aquí expuesto, al encontrarse satisfechos los requisitos legales para la procedencia de la modificación solicitada, esta Dirección General de Política Urbanística (en uso de las atribuciones de las que se encuentra investida), de conformidad con los preceptos legales precisados en el capítulo de fundamentación que la facultan para la emisión de los Dictámenes de Estudio de Impacto Urbano y por ende, de su Modificación, al ser el propio acto administrativo que emana de la misma autoridad emisora y que no pierde su validez, determina aprobar dicha modificación, permaneciendo intocadas las Medidas de Integración Urbana y Condiciones establecidas por esta Secretaría y por las Instancias competentes, específicamente en materia Delegacional, Movilidad, Espacio Público, Riesgo, Sustentabilidad, Entorno Urbano y Alumbrado en Vía Pública, Uso de Suelo y Construcción. Sin embargo, toda vez que resultan



SEDUVI/DGPU/3334/2023

DGPU/DGU.23/DEIU/M-005/2023

necesarias para la integración en el entorno urbano donde se desarrollará el proyecto de mérito, se adicionan las Medidas de Integración Urbana que a continuación se detallan:

A. EN MATERIA DE AGUA Y DRENAJE

1) Mediante el oficio número **GCDMX-SEDEMA-SACMEX-CG-DGPSH-DPPOSH-11598/DGPSH/2023** de fecha 05 de diciembre de 2023, la Dirección de Planeación y Programación de Obras y Servicios Hidráulicos del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, indicó lo que a la letra se transcribe:

“...se revisó la información enviada, solicitando una nueva inspección a la infraestructura hidráulica y sanitaria, por parte del personal de la Dirección General de Agua Potable, la Dirección de Detección de Fallas y Rehabilitación de Drenaje y la Dirección de Operación de Drenaje, Tratamiento y Reúso, de este Sistema de Aguas de la Ciudad de México (SACMEX), determinando que, para mejorar la infraestructura hidráulica y sanitaria, se adicionan obras de reforzamiento como complemento a las ya emitidas en el oficio GCDMX-SEDEMA-SACMEX-CG-GGCIOS-DGSU-DVCA-SFH-UDFA-EIU-1048961/2019, de fecha 19 de septiembre de 2019, quedando condicionado a que el titular de inmueble realice éstas, siendo las siguientes:

Agua Potable

‘...se emite opinión favorable para proporcionar el servicio de agua potable en una toma de 152 mm (6") de diámetro, cabe mencionar que resulta importante se terminen las obras de reforzamiento pendientes, así como la perforación y equipamiento electromecánico y civil del pozo en Lago Como entre Lago Solsena y Laguna de Términos; además de las obras complementarias para la conexión del pozo a la red, cambio de línea existente por polietileno de alta densidad de 305 mm (12") de diámetro sobre Laguna de Términos entre Lago Mask y Lago Pátzcuaro; sobre Lago Como entre Laguna de Mayran y Felipe Carrillo Puerto; sobre Mariano Escobedo entre Laguna de Términos y Laguna de Mayran, sobre Laguna de Mayran entre Lago Mayor y Lago Pátzcuaro, sustitución de piezas especiales, así como sustitución de válvulas de seccionamiento de asiento y compuerta de bronce, rehabilitación de cajas de válvulas y reconexión de toma existentes a la nueva red, además deberá hacer la compra de equipos de bombeo, cable sumergible y tubería de acero, cabe mencionar que el suministro es insuficiente por la baja disponibilidad de agua, derivado de la reducción de la red del Acueducto Lerma Cutzamala, debiendo sujetarse a las condiciones hidráulicas y tipo de servicio que se brinda en la zona.’ (sic).

En el Padrón de Usuario de este Órgano Desconcentrado, el predio cuenta con dos tomas domiciliarias de 51 y 76 mm (2" y 3") de diámetro, con aparatos medidores Marca Badger Metter, con números de series 96997115 y 97739470 Y lecturas 010972 Y 084760, respectivamente, por lo que el desarrollador deberá llevar a cabo los trámites necesarios, ante este Sistema de Aguas de la Ciudad de México (SACMEX), la cancelación de una de las tomas y la ampliación de la otra al diámetro que le corresponde, siendo éste de 152 mm (6") de diámetro, en caso de no llevarse a cabo este SACMEX, no se hace responsable de la falta de suministro al desarrollo.

Drenaje

‘... la red sanitaria más cercana se localiza en la Avenida Sur del Comercio a una distancia de 13.00 m en 0.61 m de diámetro, deberá realizar un pozo de visita frente al predio sobre el eje del colector para evitar malos olores a futuro, donde deberá conectarse, respetando la cota de arrastre de 2.40 m, la descarga autorizada es de 0.15 m. de diámetro., por lo que por lo que se sugiere la entrega de equipo al Sistema de Aguas de la Ciudad de México, para la recuperación del agua y el control de medición en los consumos de la infraestructura hidráulica, con apego al 5º párrafo del Código Fiscal o el pago entero a la tesorería.’ (sic).

Agua residual tratada

‘...tomando en cuenta la demanda del conjunto urbano, se requiere solicitar al desarrollador la construcción de una planta de tratamiento de aguas residuales, para lo cual deberá presentar el proyecto ejecutivo correspondiente para revisión y aprobación de este SACMEX.’ (sic).



SEDUVI/DGPU/3334/2023

DGPU/DGU.23/DEIU/M-005/2023

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

- I. Con fundamento en lo dispuesto en el Artículo 86-Bis de la Ley del Derecho al Acceso, Disposición y Saneamiento del Agua de la Ciudad de México, construirá una planta de tratamiento con su cisterna de almacenamiento para el agua residual tratada, 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, grasas y combustibles en el último registro del inmueble, para posteriormente descarga a la red municipal.
- II. Con fundamento en lo dispuesto en el Artículo 86-Bis I de la Ley del Derecho al Acceso, Disposición y Saneamiento del Agua de la Ciudad de México, implementará un sistema alternativo de captación, almacenamiento y aprovechamiento del agua pluvial, en usos que no requieran la calidad potable, así como el tanque de tormenta con la capacidad suficiente para una lluvia extraordinaria.
- III. Contar con un sistema de redes separadas de agua potable, residual tratada y pluvial.

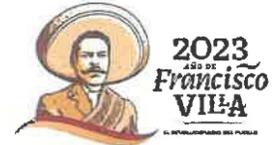
En ese orden de ideas, me permito puntualizar, que **ES FACTIBLE OTORGAR LOS SERVICIOS HIDRÁULICOS SIEMPRE Y CUANDO**, se **concluyan** las obras de reforzamiento pendientes, establecidas en el oficio GCDMX-SEDEMA- SACMEX-CG-GGCIOS-DGSU-DVCA-SFH-UDFA-EIU-1048961/2019, de fecha 19 de septiembre de 2019, así como los impuestos en este oficio, teniendo en cuenta los siguientes puntos:

- El promovente deberá formalizar ante este Sistema de Aguas de la Ciudad de México (SACMEX), por los medios legales que el propio Sistema determine, comprometiéndose a llevar a cabo la ejecución de las Medidas de Integración Urbana de manera **OBLIGATORIA**, como lo establece el **Artículo 93 de la Ley de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal**, de conformidad con los **'LOS LINEAMIENTOS PARA EL PAGO DE LOS APROVECHAMIENTOS SEÑALADOS EN EL ARTÍCULO 302 DEL CÓDIGO FISCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO, MEDIANTE LA REALIZACIÓN DIRECTA DE LAS OBRAS DE REFORZAMIENTO HIDRÁULICO QUE SE REQUIERAN PARA LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DE AGUA POTABLE, AGUA RESIDUAL TRATADA y DRENAJE, ASÍ COMO PARA LA ENTREGA DE EQUIPO y MATERIALES PARA RECUPERAR y CONTROLAR EL CONSUMO DE AGUA EN LAS ZONAS DONDE SEA NECESARIO'**, publicadas el 20 de febrero del 2020, en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.
- Aun cuando las obras de reforzamiento superen el monto del aprovechamiento del Artículo 302 del Código Fiscal de la Ciudad de México, estas deberán ser ejecutadas, toda vez que son indispensables para la operación del proyecto planteado por la desarrolladora, consistente en la **modificación** del proyecto del conjunto habitacional para 2,600 viviendas, oficinas y centro comercial, **cambiando** el uso en dos torres de oficinas a viviendas quedando un total de 3,014 viviendas, oficinas y comercios, en caso contrario, este Órgano Desconcentrado, tomará las medidas administrativas y legales necesarias para evidenciar el incumplimiento ante las autoridades correspondientes y tomar las acciones correctivas al respecto.

Otro punto a considerar, en caso de ser omiso con el cumplimiento del monto correspondiente por concepto a que hace referencia el Artículo 302, emitido en la opinión técnica hidráulica, dicho monto se actualizará de acuerdo a lo establecido en el ejercicio fiscal vigente". (sic)

CUARTA. Con fundamento en los artículos 1º y 93 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente, a fin de que la Dirección General de Política Urbanística de seguimiento al cumplimiento de las Medidas de Integración Urbana y Condiciones establecidas en el Dictamen, y así en su oportunidad, otorgar la liberación de las mismas, "Promociones y Servicios Polanco", S.A. de C.V. (a través de su Apoderada Especial), deberá cumplir con lo siguiente:

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



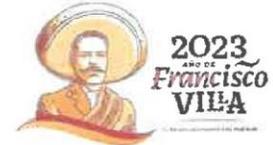
SEDUVI/DGPU/3334/2023

DGPU/DGU.23/DEIU/M-005/2023

- II. Para los casos subsecuentes en los cuales se pretenda solicitar ampliación, modificación de construcción o algún otro trámite relacionado con el mismo, deberá presentar un análisis detallado respecto del área de desplante y el área libre proporcionada, donde se integre el predio que lo conforma, la cual no deberá rebasar las condicionantes señaladas al predio antes citado. Asimismo, con fundamento en la Norma General de Ordenación 19, fracción VI, incluida en el Decreto por el que se Reforman, Adicionan y Derogan las Normas Generales de Ordenación, para formar parte de la Ley de Desarrollo Urbano y del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 08 de abril de 2005, cualquier ampliación que se realice posteriormente a la emisión de esta Modificación, será sumada a la superficie del proyecto evaluado en el presente instrumento y se considerará para efectos de cuantificación de la intensidad máxima de construcción permitida y de la Norma antes invocada.
- III. Presentará a esta Dirección General, copia simple de la Modificación al Registro de Manifestación de Construcción tipo "C", debiendo realizar el pago de los aprovechamientos que correspondan, conforme a lo señalado en el artículo 94 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente.
- IV. El Perito en Desarrollo Urbano y el Director Responsable de Obra, vigilarán que en el aspecto normativo, la modificación del proyecto se lleve a cabo en estricto apego a lo manifestado, así como en los términos establecidos en el presente instrumento.
- V. A partir de la recepción de la presente Modificación y hasta la presentación del Aviso de Terminación de Obra correspondiente, deberá presentar ante esta Dirección General, un Informe Trimestral sobre el estado del proyecto, avance de obra y cumplimiento de las Medidas de Integración Urbana y Condiciones establecidas tanto en el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano así como en las Modificaciones respectivas, adjuntando la documentación que soporte su cumplimiento. El Informe Trimestral deberá presentarse de forma impresa y digital CD o USB (formato .docx y .pdf) de acuerdo al anexo, mismo que tendrá que estar suscrito por la Apoderada Especial y el Perito en Desarrollo Urbano; sin soslayar que **su presentación no prorroga la vigencia del Dictamen.**
- VI. Previo al Aviso de Terminación Total de la Obra, deberán presentar ante esta Dirección General, la documentación que soporte el cabal cumplimiento de las Medidas de Integración Urbana y Condiciones establecidas en el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano en comento y su presente Modificación.

QUINTA. Con fundamento en la normatividad aplicable y con base en sus atribuciones, la Dirección General de Política Urbanística, se reserva el derecho para evaluar nuevamente en materia de Impacto Urbano, si por caso fortuito o fuerza mayor llegaran a presentarse causas imputables no previstas en el Estudio presentado, requiriendo a "Promociones y Servicios Polanco", S.A. de C.V., a través de su Apoderada Especial, la información adicional necesaria.

Vistos los antecedentes, motivos y fundamentos legales expuestos en los capítulos precedentes, esta Dirección General de Política Urbanística:



SEDUVI/DGPU/3334/2023

DGPU/DGU.23/DEIU/M-005/2023

RESUELVE

- PRIMERO.** Se aprueba la 2ª MODIFICACIÓN AL DICTAMEN DE ESTUDIO DE IMPACTO URBANO POSITIVO OF. NO. 101/1036 DGAU.12/DEIU/009/2012 DE FECHA 13 DE ABRIL DE 2012 Y SU PRIMERA MODIFICACIÓN SEDUVI/DGAU/2586/2018 DGAU.18/DEIU/M-08/2018 DE FECHA 29 DE JUNIO DE 2018, LA CUAL CONSISTE EN ELIMINAR LOS USOS DE OFICINAS, HOTEL Y CENTRO COMERCIAL PREVISTOS EN UNA SUPERFICIE 91,788.17 M² DE LAS TORRES 5 Y 6 (QUE CORRESPONDEN A LA FASE 3 DEL PROYECTO TOTAL), PARA DESTINAR 91,284.96 M² A USO DE VIVIENDA Y 503.21 M² PARA COMERCIO EN PLANTA BAJA Y PRIMER NIVEL, AUMENTANDO 944 UNIDADES DE VIVIENDA A LAS 2,070 PREVIAMENTE AUTORIZADAS, PARA DAR UN TOTAL DE 3,014; REDUCIENDO LA SUPERFICIE TOTAL DE CONSTRUCCIÓN EN 14,055.80 M² (238.77 M² S.N.B. Y 13,817.03 M² B.N.B.). POR CONSIGUIENTE, EL PROYECTO INTEGRAL CONSTARÁ EN LA CONSTRUCCIÓN DE UN CONJUNTO HABITACIONAL PARA 3,014 VIVIENDAS CON COMERCIO, DISTRIBUIDO EN 6 EDIFICIOS (TORRE 1 Y 2 DE 36 NIVELES CON UNA ALTURA DE 127.55 METROS MÁS SOBREPASOS, TORRES 3 Y 4 DE 37 NIVELES CON UNA ALTURA DE 129.50 METROS MÁS SOBREPASOS, TORRE 5 DE 39 NIVELES CON 143.50 METROS DE ALTURA CONTEMPLANDO LOS SOBREPASOS DE ESCALERAS, TORRE 6 DE 20 NIVELES CON UNA ALTURA DE 77.00 METROS CONSIDERANDO LOS SOBREPASOS DE ESCALERAS); CUYA SUPERFICIE TOTAL DE CONSTRUCCIÓN SERÁ DE 479,526.99 M² (304,492.91 M² S.N.B. Y 175,034.08 M² B.N.B.). EL PREDIO TIENE UNA SUPERFICIE DE 27,702.88 M², CON 12,023.91 M² DE DESPLANTE Y UN ÁREA LIBRE 15,678.97 M², EQUIVALENTES AL 43.40% Y 56.60% DEL TERRENO RESPECTIVAMENTE. ADEMÁS, SE PROPORCIONAN 5,782 CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PARA VEHÍCULOS MOTORIZADOS Y 985 PARA BICICLETAS.
- SEGUNDO.** En uso de las atribuciones con las que esta Dirección General se encuentra investida, y de conformidad con los preceptos legales que la facultan para la emisión de los Dictámenes de Estudio de Impacto Urbano y por ende, de los Dictámenes de Informes Preliminares; al ser el propio acto administrativo que emana de la misma autoridad emisora y que no pierde su validez, se determina que los lineamientos, obligaciones, así como las Medidas de Integración Urbana establecidas en el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano Of. No. 101/1036 DGAU.12/DEIU/009/2012 de fecha 13 de abril de 2012 y su primera Modificación SEDUVI/DGAU/2586/2018 DGAU.18/DEIU/M-08/2018 de fecha 29 de junio de 2018 (además de las condicionantes que puedan ser solicitadas por las instancias que correspondan), permanecen intocadas. Por tal motivo, deberán ser cumplidas en su totalidad hasta obtener el oficio de liberación correspondiente, el cual será emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda una vez que verifique por sí o por las autoridades competentes su correcta culminación.
- TERCERO.** La presente Modificación al Dictamen de Estudio de Impacto Urbano no constituye autorización, licencia, o permiso, sino únicamente el resultado de la evaluación técnico-jurídica emitida por esta autoridad respecto de un acto administrativo que fue previamente emitido, cuyo objeto es evaluar las posibles influencias o alteraciones negativas causadas al entorno urbano por la modificación de la obra que se pretende respecto del proyecto originalmente evaluado, con el fin de establecer las medidas adecuadas para la integración que mitigue y compense el impacto urbano.



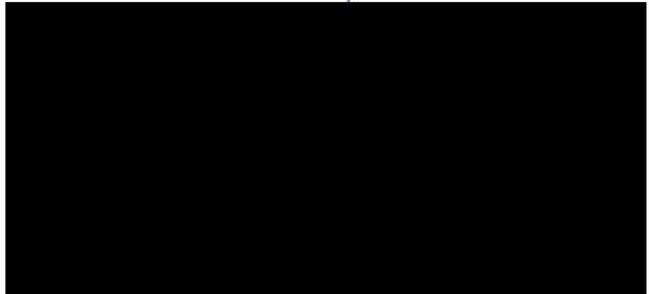
SEDUVI/DGPU/3334/2023

DGPU/DGU.23/DEIU/M-005/2023

- CUARTO.** Esta aprobación se otorga sin perjuicio de que “Promociones y Servicios Polanco”, S.A. de C.V., a través de la [REDACTED] tramite y en su caso, obtenga otras autorizaciones, concesiones, licencias, manifestaciones, permisos y similares que se requieran para la realización del proyecto, operación u otras fases, cuando lo impongan las Leyes y Reglamentos que correspondan aplicar.
- QUINTO.** Contra el presente acto administrativo procede el recurso de inconformidad, el cual se debe interponer dentro de los 15 días hábiles contados a partir del día siguiente a la recepción del presente, ante el superior jerárquico del firmante; o bien, dentro del mismo plazo el juicio de nulidad ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México. Lo anterior se hace de su conocimiento con fundamento en el artículo 108 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal vigente.
- SEXTO.** Hágase de conocimiento de las instancias de la Administración Pública de la Ciudad de México que intervienen directa e indirectamente en la emisión y seguimiento de la presente Modificación, a efecto de que en términos de lo dispuesto en el artículo 93, párrafo segundo in fine de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente, se sirvan verificar e informar en auxilio de esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, el cumplimiento de las Medidas de Integración Urbana y Condiciones establecidas en el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano Positivo Of. No. 101/1036 DGAU.12/DEIU/009/2012 de fecha 13 de abril de 2012 y su primera Modificación SEDUVI/DGAU/2586/2018 DGAU.18/DEIU/M-08/2018 de fecha 29 de junio de 2018, así como en el presente acto administrativo.

ATENTAMENTE

MTRO. EMMANUEL ALEJANDRO LEÓN MARTÍNEZ
DIRECTOR GENERAL DE POLÍTICA URBANÍSTICA



- C.C.P. **MTRO. CARLOS ALBERTO ULLOA PÉREZ.- SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA.** Para conocimiento.
- LIC. MAURICIO TABE ECHARTEA. ALCALDE DE MIGUEL HIDALGO.** Para conocimiento y seguimiento al cumplimiento de las Medidas de Integración Urbana y Condiciones.
- MTRO. ANDRÉS LAJOUS LOAEZA.- SECRETARIO DE MOVILIDAD.** Para conocimiento y seguimiento al cumplimiento de las Medidas de Integración Urbana y Condiciones.
- ARQ. MYRIAM URZÚA VENEGAS.- SECRETARIA DE GESTIÓN INTEGRAL DE RIESGOS Y PROTECCIÓN CIVIL.** Para conocimiento y seguimiento al cumplimiento de las Medidas de Integración Urbana y Condiciones.
- DR. RAFAEL BERNARDO CARMONA PAREDES.- COORDINADOR GENERAL DEL SISTEMA DE AGUAS DE LA CIUDAD DE MÉXICO.** Para conocimiento y seguimiento al cumplimiento de las Medidas de Integración Urbana y Condiciones.
- LIC. JULIO CÉSAR GARCÍA VERGARA.- DIRECTOR GENERAL DE EVALUACIÓN DE IMPACTO Y REGULACIÓN AMBIENTAL- SEDEMA.** Para conocimiento.
- ING. LUIS ARTURO RODRÍGUEZ LÓPEZ.- DIRECTOR DEL REGISTRO DE PLANES Y PROGRAMAS.- SEDUVI.** Para conocimiento.
- LIC. FRANCISCO JAVIER GARCÍA CASTILLO.- DIRECTOR DE GESTIÓN URBANÍSTICA.- SEDUVI.** Para su archivo en el expediente y seguimiento al cumplimiento de las Medidas de Integración Urbana y Condiciones.

Expediente 12110-121RETE23, consecutivo 016/DGU/2023

SUPERVISÓ	REVISÓ	ELABORÓ
LIC. FRANCISCO JAVIER GARCÍA CASTILLO	ING. MANUEL MACHAEN HERNÁNDEZ	ARQ. OSCAR EDUARDO GARCÍA MONTAÑA

