



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y COORDINACIÓN METROPOLITANA
DIRECCIÓN GENERAL DE POLÍTICA URBANÍSTICA

SPOTMET/DGPU/ [REDACTED] /2025
DGPU/DGU.25/DEIU/ [REDACTED] /2025

Ciudad de México, a 12 de noviembre de 2025

DICTAMEN DE ESTUDIO DE IMPACTO URBANO

Av. Chapultepec número 156, Colonia Roma Norte,
Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México.

CÉDULA BÁSICA DEL PROYECTO

DATOS GENERALES	
Folio y fecha de ingreso	VUC-IUA-DESCONOCIDO-03102024-0019 de fecha 03 de octubre de 2024.
Superficie del predio	2,518.70 m ²
Uso del proyecto	Conjunto Habitacional para 435 viviendas con Comercio en planta baja y primer nivel.
Tipo de obra	Nueva.
Solicitante	[REDACTED]
Perito en Desarrollo Urbano	[REDACTED]
NORMATIVIDAD URBANA APLICABLE	
Zonificación	<p>Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio [REDACTED] con fecha de expedición 13 de septiembre de 2024, el cual señala que:</p> <p>"...de acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación CUAUHTÉMOC, aprobado por la H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal y publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 29 de septiembre del 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 Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México (No. 262 Tomo II) el día 15 de febrero del 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: H/4/20/M (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, Densidad M (Media): una vivienda por cada 50.00 m² de la superficie total del terreno). Asimismo, le corresponde la zonificación HM/10*/20/Z (Habitacional Mixto, 10* niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, y densidad "Z" (zonificación): número de viviendas resultado de dividir la superficie máxima de construcción entre la superficie por cada vivienda), por Norma de Ordenación sobre vialidad Av. Chapultepec, en el tramo E-F del mapa General de Ordenación N° 12. Sujeto a las restricciones establecidas por el Programa Delegacional en vigor que incluyen, pero no se limitan a lo siguiente: --- *Por Norma de Ordenación sobre Vialidad que coincide con el Área de Conservación Patrimonial (ACP), aplicará la zonificación asignada, siempre y cuando el proyecto respete lo indicado por la Norma 4.2, correspondiente a la Norma de Ordenación para áreas de Actuación No. 4 se requiere la aprobación del Dictamen Técnico de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda; lo anterior para poder determinar la superficie máxima de construcción aplicable del predio en comento.---</p> <p>Mediante oficio número [REDACTED] de fecha 29 de enero de 2021, se informa que los dictámenes u oficios emitidos durante la presente administración no requieren de una solicitud de ratificación toda vez que los mismos se han emitido en estricto apego a la normatividad vigente. ---</p> <p>EL "DICTAMEN DE APLICACIÓN DE LA NORMATIVIDAD DE USO DEL SUELO O DE LAS NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN, PARA EL INMUEBLE UBICADO EN LA AV. CHAPULTEPEC 156, COLONIA ROMA NORTE, ALCALDÍA CUAUHTÉMOC. C.P. 06700, FOLIO 6454-301CUAR23, CON NÚMERO DE OFICIO SEDUVI/CGDU/3477/2023", de fecha 18 de septiembre de 2023, inscrito en el Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano en el Acta No. 998, Libro VII, Dictamen Técnico, Volumen Dos, con fecha de 05 de octubre de 2023, donde se dictamina lo siguiente: -----</p> <p>-----DICTAMEN-----</p> <p>PRIMERO. Esta Dirección General del Ordenamiento Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, emite DICTAMEN PROCEDENTE para la aplicación de las Normas Generales de Ordenación Nos. 7 Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio y 10. Alturas Máximas en Vialidades en Función de la superficie del predio y restricciones de construcción al fondo y laterales del Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 29 de septiembre de 2008 y del Aviso por el que se da a conocer la difusión del Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 15 de febrero de 2018, para el predio ubicado en la Av. Chapultepec No. 156, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, para que partiendo de los parámetros de área libre mínima y número de niveles máximos indicados por la Zonificación HM/10/20/Z (Habitacional Mixto, 10 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, Densidad Z lo que indique la zonificación del Programa), que le otorga la Norma de</p>

Amores 1322, Del Valle Centro,
Benito Juárez, C3100, Ciudad de México.
Tel. 51302100, ext. 2103.



2025
Año de
La Mujer
Indígena

70
AÑOS
DE LA FUNDACIÓN DE
TENOCHTITLAN



	<p>Ordenación sobre Vialidad Av. Chapultepec en su Tramo E-F de Circuito Interior José Vasconcelos a Eje 1 Poniente Bucareli y conforme a la superficie del predio de 2,518.70 m², se sujete en cuanto a número de niveles, porcentaje de área libre y restricciones laterales, al cuadro establecido en la Norma de Ordenación General No. 10 permitiendo por encontrarse en el rango de 2,501 – 3,000 m², la construcción de 17 niveles máximos de altura, restricciones mínimas laterales de 3.5 metros, 35% mínimo de área libre, y al tratarse de un predio con dos frentes en esquina y considerando los anchos de la calle Morelia y Av. Chapultepec de 22.00 y 44.00 metros respectivamente, permitir alcanzar una altura máxima de hasta 69.00 metros para un máximo de 17 niveles, quedando condicionado a lo siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • La obtención del Estudio de Impacto Urbano conforme a lo establecido en las Fracciones II y VIII de la Norma General de Ordenación No. 19 y a lo establecido en el Artículo 86 del Decreto por el que se expide el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. • No rebasar la superficie máxima de construcción de 11.05 V.A.T. (27,831.635 m²). • (...) • Al cumplimiento de las demás Normas Generales de Ordenación y disposiciones normativas en materia de Desarrollo Urbano que le resulten aplicables • Respetar los usos permitidos en la zonificación HM (Habitacional Mixto) del Cuadro 15. Tabla de Usos del Suelo en Suelo Urbano del Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 29 de septiembre de 2008. • Cumplir con las condicionantes establecidas por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda consistentes en: <ol style="list-style-type: none"> 1. "La propuesta deberá considerar la integración del contexto patrimonial urbano mediante una propuesta arquitectónica contemporánea que muestre el momento de la intervención y que se inserte en el Área de Conservación Patrimonial. 2. Durante los estudios técnicos previos a la realización de la obra y durante la misma, deberán aplicarse las medidas necesarias de protección a colindancias para la preservación de la integridad estructural y arquitectónica de los inmuebles colindantes. 3. Previo a cualquier proyecto de intervención que se pretenda llevar a cabo en el inmueble de referencia, deberá recabarse el dictamen u opinión técnico emitidos por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de esta Secretaría, cumpliendo con la Normatividad Vigente y los requisitos correspondientes que para el caso apliquen. 4. Deberá cumplir con lo indicado por la Normatividad urbana vigente, así como el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias así como con las disposiciones legales y reglamentarias de los Programas de Desarrollo Urbano y la normatividad que de ellos deriven, que resulten aplicables. <p>SEGUNDO. El presente Dictamen no constituye autorización o licencia alguna, únicamente establece los lineamientos que serán aplicados en el Dictamen de Aplicación de la Normatividad de Uso del Suelo o de las Normas Generales de Ordenación, cuyo Resolutivo se plasmará en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con el cual, el interesado deberá tramitar ante las dependencias correspondientes, las autorizaciones y permisos que se requieran para la ejecución del proyecto, tales como el Registro de Manifestación de Construcción, Declaratoria de Cumplimiento Ambiental o cualquier otro que la normatividad aplicable determine.</p> <p>TERCERO. -----</p> <p>CUARTO. -----</p> <p>QUINTO. -----</p> <p>-----] PARA ZONIFICACION HM/17/35/Z [-----</p> <p>-----] SUPERFICIE TOTAL DEL TERRENO.- 2,518.70 m² [-----</p> <p>-----] 35% DE SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE.- 881.55 m², Y 65% DE SUPERFICIE DE DESPLANTE - 1,637.-----</p> <p>---] SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN DE 27,831.63 m²; (**NORMA 19 REFERENTE ESTUDIO DE IMPACTO URBANO [---</p> <p>-----] Y VIVIENDAS FACTIBLES, SE CALCULA DIVIDIENDO LA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN PERMITIDA EN LA [-----</p> <p>-----] ZONIFICACIÓN, ENTRE LA SUPERFICIE DE LA VIVIENDA DEFINIDA POR EL PROYECTO [-----</p> <p>(...)</p> <p>CARACTERÍSTICA PATRIMONIAL</p> <p>CC / ACP Inmueble colindante a catalogado dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial. Inmueble colindante a catalogado o considerado con valor histórico, artístico o patrimonial; cualquier intervención requiere autorización de las autoridades federales correspondientes. A todos los casos les aplica la Norma de Ordenación número 4 del Programa General de Desarrollo Urbano; cualquier intervención requiere presentar el Aviso de Intervención o el Dictamen Técnico según sea el caso, en la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.</p> <p>(...)" (sic)</p>
<p>Normas Generales de Ordenación</p>	<p>Se deberá cumplir con las siguientes Normas de Ordenación incluidas en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc vigente y las aplicables en su caso:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Referente a "Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)". 4. Referente a "Área libre de construcción y recarga de aguas pluviales al subsuelo". 7. Referente a "Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio".





	<p>8. Referente a "Instalaciones permitidas por encima del número de niveles".</p> <p>10. Referente a "Alturas máximas en vialidades en función de la superficie del predio y restricciones de construcción al fondo y laterales".</p> <p>11. Referente a "Cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales".</p> <p>17. Referente a "Vía pública y estacionamientos subterráneos".</p> <p>19. Referente a "Estudio de Impacto Urbano".</p> <p>27. Referente a "De los requerimientos para la captación de aguas pluviales y descarga de aguas residuales".</p>
Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial	<p>Folio 746 expedida el 05 de junio de 2023, misma que refiere lo siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none"> Sin afectaciones. Sin restricciones. No se ubica en Zona Histórica. Se encuentra en Zona Patrimonial, por lo que, previo a cualquier intervención en el predio, se deberá obtener el Vo. Bo. de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de esta Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana. Asimismo, debe presentarse el Vo. Bo. de la Subdirección General de Mantenimiento del Sistema de Transporte Colectivo Metro.

CUADRO I. DATOS DEL PROYECTO UBICADO EN AV. CHAPULTEPEC NÚMERO 156

Concepto	M ²		%									
	Proyecto	Norma*	Proyecto	Norma*								
Superficie del predio	2,518.70		100.00									
Desplante (COS)	1,635.52	1,637.16	64.94	65.00								
Área libre	883.18	881.55	35.06	35.00								
Altura en metros	62.00	69.00	-----	-----								
Niveles s.n.b.	17	17	-----	-----								
Niveles b.n.b.	2 y 1 mezzanine	-----	-----	-----								
Superficie s.n.b. (CUS)	26,039.08	27,831.63	-----	-----								
Superficie b.n.b. con uso útil (CUS)	425.85		-----	-----								
Superficie con uso útil s.n.b. y b.n.b. (CUS)	26,464.93		-----	-----								
Superficie b.n.b. para estacionamiento	4,088.14	-----	-----	-----								
Superficie total de construcción	30,553.07	-----	-----	-----								
Usos y servicios complementarios	538.35 ⁽¹⁾	Desde 75.56 m ² hasta 251.87 m ²	21.37%	3.00 al 10.00%								
Número de viviendas	435	"Z"	-----	-----								
Cajones de estacionamiento para vehículos motorizados	116	<p>Habitacional 435 x 3 = 1,305 cajones</p> <p>Comercio 1,799.49 / 25 = 71.98 cajones</p> <p>Total = 1,377 cajones máximos</p>										
Cajones de estacionamiento para bicicletas	178	<table border="0"> <tr> <td>Residentes Habitacional 435 / 4 = 108.75</td> <td>Visitantes Habitacional No requiere Comercio</td> </tr> <tr> <td>Comercio 1,799.49 / 1000 = 1.80</td> <td>1,799.49 / 250 = 7.20</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Total = 118 cajones mínimos</td> </tr> <tr> <td colspan="2">ZONA "A": Se deberá cumplir con el 100%</td> </tr> </table>			Residentes Habitacional 435 / 4 = 108.75	Visitantes Habitacional No requiere Comercio	Comercio 1,799.49 / 1000 = 1.80	1,799.49 / 250 = 7.20	Total = 118 cajones mínimos		ZONA "A": Se deberá cumplir con el 100%	
Residentes Habitacional 435 / 4 = 108.75	Visitantes Habitacional No requiere Comercio											
Comercio 1,799.49 / 1000 = 1.80	1,799.49 / 250 = 7.20											
Total = 118 cajones mínimos												
ZONA "A": Se deberá cumplir con el 100%												

Amores 1302, Del Valle Centro,
Benito Juárez, 03100, Ciudad de México.
Tel. 51302100, ext. 2103.





CUADRO II. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

El proyecto denominado "Morelia 10" consiste en la construcción de un Conjunto Habitacional de 17 niveles s.n.b. para 435 viviendas con Comercio en planta baja y primer nivel, en una superficie de 26,039.08 m²; y 2 sótanos más un mezzanine en una superficie de 4,513.99 m² (4,088.14 m² para estacionamiento y 425.85 m² con uso útil para servicios complementarios como lavandería, comedor, oficinas y sanitarios, que cuantifican dentro del CUS), proporcionando 116 cajones de estacionamiento para vehículos motorizados y 178 espacios para bicicletas; en una superficie total de construcción de 30,553.07 m². El proyecto se desplanta en una superficie de 1,635.52 m², conservando un área libre de 883.18 m², equivalentes al 64.94% y 35.06% respectivamente de la superficie total del predio (2,518.70 m²), ubicado en Av. Chapultepec número 156, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México.

*Conforme al Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo 26915-151ROER24 con fecha de expedición 13 de septiembre de 2024 y Dictamen de Aplicación de la Normatividad de Uso del Suelo o de las Normas Generales de Ordenación con folio SEDUVI/CGDU/3477/2023 de fecha 18 de septiembre de 2023.

(1) La superficie de usos y servicios complementarios será de uso exclusivo para los residentes conforme al artículo 79 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano Del Distrito Federal vigente.

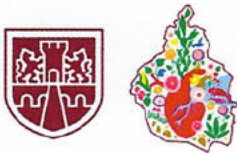
ANTECEDENTES

El [redacted] ad [redacted]

[redacted] conjuntamente con el [redacted] presentaron ante la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana, además de lo señalado en el apartado "CÉDULA BÁSICA DEL PROYECTO", la 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 Notarial número 127,989, Libro 3,073 de fecha 02 de diciembre de 2019, tirado ante la fe del Licenciado Francisco Javier Arce Gargollo Titular de la Notaría Pública número 74 de la Ciudad de México, mediante el cual se hace constar LA PROTOCOLIZACIÓN DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN CON ACTIVIDADES EMPRESARIALES NÚMERO F/4344 (F DIAGONAL CUATRO MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y CUATRO), a solicitud de los señores [redacted] en su carácter de delegados fiduciarios de [redacted].
II. Instrumento Notarial número [redacted] tirado ante la fe del [redacted] de la Ciudad de México, por el cual se hace constar EL PODER ESPECIAL que otorga [redacted] en su carácter de [redacted] a favor de los señores [redacted] para ejercer conjunta o individualmente el poder especial en cuanto a su objeto, pero general en cuanto a las facultades, a efecto de que los apoderados realicen, en representación del poderdante como fiduciario del Fideicomiso, todos los trámites, solicitudes y gestiones necesarios ante autoridades gubernamentales locales, estatales y federales con el fin de obtener los permisos, licencias y autorizaciones necesarias para el desarrollo y construcción del proyecto inmobiliario a llevarse a cabo en el inmueble ubicado en Av. Chapultepec número 156, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México.
III. [redacted] tirado ante la fe de la [redacted] de la Ciudad de México,





mediante el cual se hace constar **EL CONTRATO DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE BAJO LA MODALIDAD AD-CORPUS** que celebran por una parte [REDACTED]

[REDACTED] actuando exclusivamente como fiduciario del [REDACTED] como la parte
vendedora

[REDACTED] respecto del inmueble ubicado en Av. Chapultepec número 156, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México, con una superficie de 2,543.00 m²; inscrito en el Registro Público de la Propiedad y Comercio con el folio [REDACTED]

IV. [REDACTED], tirado ante la fe del [REDACTED] de la Ciudad de México, mediante el cual se hace constar **LA ACTUALIZACIÓN DE DATOS REGISTRALES** a solicitud de [REDACTED]

[REDACTED] requiriendo al Director del Registro Público de la Propiedad y Comercio, la actualización de los datos registrales correspondientes a la descripción del inmueble ubicado en Av. Chapultepec número 156, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México, **rectificando la superficie del predio, pasando de 2,543.00 m² a 2,518.70 m².**

V. **Dictamen de Aplicación de la Normatividad de Uso del Suelo o de las Normas Generales de Ordenación con folio [REDACTED] de fecha 18 de septiembre de 2023**, emitido por la Dirección General del Ordenamiento Urbano de la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, hoy Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana, mediante el cual se determina **Dictamen Procedente** para la aplicación de las **Normas Generales de Ordenación Nos. 7 Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio y 10. Alturas Máximas en Vialidades en Función de la superficie del predio y restricciones de construcción al fondo y laterales**, para el predio ubicado en Av. Chapultepec número 156, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México, permitiendo **la construcción de 17 niveles máximos de altura, restricciones mínimas laterales de 3.5 metros, 35% mínimo de área libre**; y al tratarse de un predio con dos frentes en esquina y considerando los anchos de la calle Morelia y Av. Chapultepec de 22.00 y 44.00 metros respectivamente, permitir alcanzar una altura máxima de hasta 69.00 metros para un máximo de 17 niveles.

VI. **Dictamen Técnico para Modificación a Proyecto Aprobado de Obra Nueva en A.C.P. folio [REDACTED] de fecha 27 de agosto de 2024**, mediante el cual la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, hoy Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana, emite **Dictamen Técnico favorable** en estricta materia de conservación patrimonial para la modificación a proyecto aprobado de obra nueva que resulta en un edificio con 1,572.69 m² de superficie comercial en planta baja (cuatro locales comerciales y lobby comercial), en primer nivel 1,610.70 m² para comercio con terraza y amenidades (front desk, salón de juegos, gimnasio, co-working, sanitarios) y 435 viviendas, distribuidos en 17 niveles (2 sótanos + Mezzanine en sótano + P.B. + 16 niveles), con altura de 62 metros a nivel de piso terminados de azotea, con superficie de construcción de 4,513.99 m² bajo nivel de banqueta, de los cuales 425.85 m² son habitables, y por lo tanto, la superficie construida habitable es de 26,464.93 m² sobre y bajo nivel de banqueta.



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

SPOTMET/DGPU/ [REDACTED] /2025

DGPU/DGU.25/DEIU/ [REDACTED] /2025

- VII. Oficio número [REDACTED] de fecha 24 de enero de 2024, mediante el cual la Gerencia de Obras y Mantenimiento del Sistema de Transporte Colectivo, otorga el **Visto Bueno** para llevar a cabo la construcción de un edificio habitacional ubicado en la Av. Chapultepec número 156, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México, determinando que desde el punto de vista geotécnico y estructural, no existe afectación a las instalaciones del metro.
- VIII. Oficio número [REDACTED] de fecha 24 de enero de 2024, en el cual la Subgerencia de Proyectos del Sistema de Transporte Colectivo, otorga el **Visto Bueno** para llevar a cabo la construcción de un edificio habitacional ubicado en la Av. Chapultepec número 156, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México, determinando que desde el punto de vista geotécnico y estructural, no existe inconveniente para llevar a cabo la construcción de dicha obra.
- IX. Oficio número [REDACTED] de fecha 19 de septiembre de 2024, mediante el cual la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, menciona que el predio ubicado en la Av. Chapultepec número 156, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México, **no está incluido** en la relación del INBAL.
- X. Oficio número [REDACTED] de fecha 09 de octubre de 2024, en el cual la Dirección de Autorizaciones e Inspecciones del Instituto Nacional de Antropología e Historia, menciona que el predio ubicado en la Av. Chapultepec número 156, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México, **no está considerado como monumento histórico, no es colindante con alguno de estos y se ubica fuera de los límites de una zona histórica**, por lo que, dicha Dirección no tiene competencia en el mismo. No obstante, solicita obtener los Vistos Buenos de Salvamento Arqueológico del INAH, de la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del INBAL, y de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y del Espacio Público de esta Secretaría.
- XI. **Estudio de Mecánica de Suelos y Geofísico de fecha mayo 2022**, elaborado por la empresa [REDACTED] para el proyecto denominado "Morelia 10" que consiste en la construcción de un Conjunto Habitacional con Comercio en planta baja y primer nivel en el predio ubicado en Av. Chapultepec número 156, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México; el cual establece como solución de cimentación el uso de pilas empotradas a 45.0 m de profundidad, dentro de los Depósitos Profundos resistentes; así como la construcción de un muro Milán de 60 cm de espesor en el perímetro del predio, como estructura de contención para la excavación de los sótanos del edificio.
- XII. **Identificación Oficial, pasaporte mexicano con número [REDACTED]** expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores a nombre del **C. Carlos Mizrahi Mizrahi**, con vigencia al 25 de enero de 2028.
- XIII. **Carnet del Perito en Desarrollo Urbano con número de Registro PDU-0114**, a favor del **Arq. José Huber Vázquez Partida**, vigente al 11 de julio de 2027, con resello del 2024.
- XIV. **Formato Múltiple y Recibo de Pago a la Tesorería con línea de captura 942100000001BPRAA26** de fecha 28 de septiembre de 2024, por concepto de cobro del artículo 235 del Código Fiscal de la Ciudad de México vigente al momento del ingreso de la solicitud, referente a la solicitud de Dictamen de Estudio de Impacto Urbano, por la cantidad de \$7,537.00 (Siete mil quinientos treinta y siete pesos 00/100 M.N.).

CONSIDERACIONES

- PRIMERA.** Que derivado de la reforma realizada a la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México, publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 03 de octubre de 2024, se estipula en su transitorio Vigésimo Primero que:



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y COORDINACIÓN METROPOLITANA
DIRECCIÓN GENERAL DE POLÍTICA URBANÍSTICA

SPOTMET/DGPU/

/2025

DGPU/DGU.25/DEIU/

/2025

"Las referencias hechas a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México deberán entenderse hechas a la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, en lo relativo a las atribuciones que se le otorgan con motivo de la entrada en vigor del presente Decreto".

-Énfasis añadido

SEGUNDA. Que la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana 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 XIII BIS 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 descrito en el artículo 31 fracción XXI y XXXIX de la Ley antes invocada.

TERCERA. La Dirección General de Política Urbanística adscrita a la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana, es competente para resolver la solicitud del Dictamen de Estudio de Impacto Urbano presentada, al habersele delegado dicha atribución por disposición legal expresa en los artículos 1 párrafo segundo, 7 fracción VI inciso A numeral 1 y 153 fracciones XVIII y XXV del Reglamento Interior del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México.

CUARTA. Que como parte de los principios de simplificación, agilidad, eficiencia, eficacia y cooperación, a fin de evitar dilaciones procesales y permitir el desarrollo de la colectividad dentro del marco jurídico aplicable, se publicó el "Acuerdo mediante el cual se establece el procedimiento para la Presentación de los Estudios de los Impactos Urbano y Ambiental a través de las Ventanillas 'Única' y 'Digital', así como la creación de la Comisión de Impacto Único", en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México No. 814 el día 22 de marzo de 2022, con el objeto de integrar los diferentes procesos de evaluación de cada materia en un solo expediente, además de la emisión simultánea de los Dictámenes de Estudio de Impacto Urbano y Resoluciones Administrativas en materia de Impacto Ambiental.

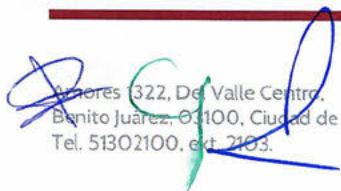
Por lo anterior, una vez que las autoridades involucradas emitan las opiniones técnicas que correspondan, esta Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana, en conjunto con la Secretaría del Medio Ambiente, emitirán y notificarán a través de la "Ventanilla Única de Construcción de la Ciudad de México" o la Ventanilla Única de esta autoridad, el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano y la Resolución Administrativa en materia de Impacto Ambiental, respectivamente.

QUINTA. Que del análisis y evaluación practicada a los documentos precisados en el capítulo de antecedentes, se concluye que el Estudio de Impacto Urbano presentado por el [REDACTED]

[REDACTED] conjuntamente con el [REDACTED]

[REDACTED] se apega a la normatividad establecida en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación Cuauhtémoc, aprobado por la H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal y publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 29 de septiembre del 2008, y Aviso por el que se da a conocer la difusión del Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para

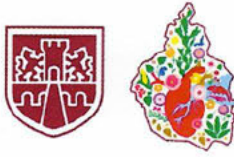



Pórtico 322, Del Valle Centro,
Benito Juárez, 03100, Ciudad de México.
Tel. 51302100, ext. 2103.



2025
Año de
La Mujer
Indígena





CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y COORDINACIÓN METROPOLITANA
DIRECCIÓN GENERAL DE POLÍTICA URBANÍSTICA

SPOTMET/DGPU/ [REDACTED] /2025

DGPU/DGU.25/DEIU/ [REDACTED] /2025

la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México (No. 262 Tomo II) el día 15 de febrero del 2018; considerando el Dictamen de Aplicación de la Normatividad de Uso del Suelo o de las Normas Generales de Ordenación con folio SEDUVI/DGOU/3477/2023 de fecha 18 de septiembre de 2023, emitido por la Dirección General del Ordenamiento Urbano de la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, hoy Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana; además de cumplir con 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 denominado **"Morelia 10"** que consiste en la construcción de obra nueva de un **Conjunto Habitacional para 435 viviendas con Comercio en planta baja y primer nivel**.

SEXTA. Que el artículo 3 fracción XIX de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente, define como Medida de Integración Urbana a *"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 Política Urbanística revisó y analizó las Medidas de Integración Urbana propuestas por el solicitante, en conjunto con el **Perito en Desarrollo Urbano**, mismas que se retoman y adicionan a las condicionantes 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 edifique, dado que se deberá maximizar la infraestructura, equipamientos y servicios existentes en aras de crear una ciudad justa, dinámica, incluyente y sustentable.

En este sentido, el [REDACTED] **conjuntamente**

[REDACTED] quien en su momento resulte responsable, deberán cumplir con la totalidad de las Medidas de Integración Urbana y Condiciones inscritas, fundadas y motivadas en los numerales subsecuentes de este Dictamen de Estudio de Impacto Urbano y que de incumplir con estas, se procederá a realizar lo conducente conforme a lo establecido 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 señalan:

"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, inicie 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:

Amores 1322, Del Valle Centro,
Benito Juárez, 03100, Ciudad de México.
Tel. 51302100, ext. 2103.



2025
Año de
La Mujer
Indígena

70
AÑOS
DE LA FUNDACIÓN DE
TENOCHTITLAN



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y COORDINACIÓN METROPOLITANA
DIRECCIÓN GENERAL DE POLÍTICA URBANÍSTICA

SPOTMET/DGPU/
DGPU/DGU.25/DEIU/

7 /2025
/2025

- 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."

Con fundamento en el artículo 153 fracciones XVIII y XIX del Reglamento Interior del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México, así como en los artículos 91 y 93 fracción IV del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente, las dependencias emitieron las siguientes opiniones al Estudio de Impacto Urbano en comento:

A. EN MATERIA DE ALCALDÍA

1) Mediante el oficio número [REDACTED] de fecha 25 de agosto de 2025, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, emitió **Opinión Técnica Positiva**, condicionada a realizar las siguientes acciones:

"...le informo derivado del análisis de la documentación presentada por el solicitante toda vez que se cumple con lo señalado mediante el oficio antes mencionado, esta Dirección General emite **Opinión Positiva** condicionada a lo siguiente:

- 1. Previo al Registro de Manifestación de Construcción correspondiente, deberá cumplir con el numeral 4 del oficio **AC/DGODU/0597/2024** de fecha 26 de noviembre de 2024, así como las disposiciones vigentes para el proyecto arquitectónico.



[Firma]
Anores 1322, Del Valle Centro,
Benito Juárez, 06100, Ciudad de México.
Tel. 51302100 ext. 2103



2025
Año de
La Mujer Indígena

70
AÑOS
DE LA FUNDACIÓN DE
TENOCHTITLAN



2. Estudio, Proyecto Ejecutivo y obra para el mejoramiento del Jardín Ignacio Chávez, ubicado entre las calles Dr. Carmona y Valle al Oriente, Dr. Navarro al Sur, Eje 1 Poniente Cuauhtémoc al poniente y Dr. Liceaga al Norte, atendiendo lo siguiente:
 - a. Restitución de banquetas dañadas de la perimetral del Jardín.
 - b. Restitución de rejilla perimetral de 50 centímetros de altura en las jardineras,
 - c. Reparación y restauración de las fuentes laterales, incluyendo el equipo necesario para garantizar su funcionamiento y mantenimiento.
 - d. Implementación adecuaciones geométricas y reconfiguración de secciones de las banquetas con adocreto asentado en plantilla de concreto pobre en el paramento del perímetro y los opuestos del Jardín, incluyendo la colocación de pavimento táctil, vegetación de baja altura y colocación de bolardos.
 - e. Modificación de accesos a al parque con el objetivo de garantizar la accesibilidad universal.
 - f. Instalación de columnas de luz al interior del Jardín.
 - g. Creación de un área canina para razas pequeñas y medianas.

3. Estudio y Obra de restitución de la carpeta asfáltica de la calle Cerrada San Cristóbal, misma que se encuentra entre las calles de Puebla y Durango.

Los proyectos antes descritos deben ser presentados ante esta Dirección General como proyectos ejecutivos para su aprobación en conjunto con la Secretaría de Movilidad de la Ciudad de México y la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana.

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 Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana informe que dichas medidas han sido cumplidas en su totalidad." (sic)

B. EN MATERIA DE MOVILIDAD

- 1) A través del oficio número [REDACTED] de fecha 30 de septiembre de 2025, la Dirección de Gestión de Proyectos de la Movilidad de la Secretaría de Movilidad, emitió **Opinión Favorable Condicionada**, sujeta a cumplir lo que a la letra se transcribe:

"(...)

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 Urbanística de esa Secretaría, así como por el solicitante en términos de los artículos 32 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 91, 100,101 y 102 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 de la Ciudad de México 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 Secretaría de Administración y Finanzas, previo a la Manifestación de Construcción correspondiente, 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/o Número Oficial folio No. 000746, de fecha 05 de junio de 2023, para el proyecto de construcción de un conjunto de usos mixtos, denominado "Morelia 10", en el predio ubicado en Av. Chapultepec no. 156, col. Roma Norte, alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México, emitido por la Subdirección de manifestaciones, licencias de construcción y desarrollo urbano de la alcaldía Cuauhtémoc. **Deberá respetar lo señalado en la misma.**



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y COORDINACIÓN METROPOLITANA
DIRECCIÓN GENERAL DE POLÍTICA URBANÍSTICA

SPOTMET/DGPU/

/2025

DGPU/DGU.25/DEIU/

/2025

3. El Proyecto Ejecutivo deberá dar cabal cumplimiento con todas y cada una de las condicionantes establecidas en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con, folio [REDACTED], de fecha 13 de septiembre de 2024, para el proyecto de construcción de un conjunto de usos mixtos, denominado "Morelia 10", en el predio ubicado en Av. Chapultepec no. 156, col. Roma Norte, alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México, emitido por la Dirección del Registro de Planes y Programas de la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

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, publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 11 de julio de 2017.

5. El Proyecto Ejecutivo del Estacionamiento deberá cumplir con lo establecido en las Condiciones Complementarias a la tabla 1.1, contenidas en el Numeral 1.2. Estacionamientos, 1.2.1. Cajones de estacionamiento, de las Normas Técnicas Complementarias para el Proyecto Arquitectónico; para este caso el Acuerdo por el que se modifica el Numeral 1.2, Estacionamientos de la Norma Técnica Complementaria 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**. Se deben respetar las configuraciones, instalaciones e infraestructura vial y/o ciclista que se presenten en las vías inmediatas de acceso y salida al predio; en dado caso de que existan modificaciones por las configuraciones de los mismos, es obligación del desarrollo ejecutar las acciones necesarias para que el proyecto de adecue con la infraestructura existente.

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** designadas por esta dependencia. El Perito en Desarrollo Urbano, con no. de registro PDU-0114, el Arq. **José Huber Vázquez Partida**, 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.

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, 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 INTEGRACION 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.**

Derivado del análisis realizado 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 deberá realizar las medidas de integración urbana que se explican en los siguientes puntos:

Amores 1322 Del Valle Centro,
Benito Juárez, 03100, Ciudad de México.
Tel. 51302100 ext. 2103.



2025
Año de
La Mujer
Indígena





UNO.- Elaboración de estudio de movilidad para la identificación del comportamiento ciclista en la colonia Roma Norte, debiendo considerar información de levantamiento en campo actualizada al año de elaboración, análisis de la información (capacidad vial) y de la convivencia de las y los usuarios ciclistas respecto a otros modos de transportes existentes; análisis de la infraestructura ciclista existente y propuestas de ampliación de la misma con base en los resultados arrojados.

DOS.- Elaboración de PROYECTO EJECUTIVO Y OBRA para adecuaciones geométricas, reconfiguración de banquetas, desazolve de bocas de tormenta, señalamiento horizontal y vertical, accesibilidad universal, para las intersecciones seguras; así como la identificación de la problemática vial, diagnóstico y propuestas de solución, para la Recuperación y Mejoramiento Integral de la Movilidad y Accesibilidad de las siguientes intersecciones:

- a) Avenida Chapultepec - Eje 1 Pte. Bucareli/Avenida Cuauhtémoc - Turín
- b) Eje 1 Pte. Avenida Cuauhtémoc - Calle Durango - Dr. Liceaga
- c) Calle Durango - Calle Morelia
- d) Eje 1 Pte. Av. Cuauhtémoc - Dr. Erazo
- e) Eje 1 Pte. Bucareli- Barcelona- Tolsá
- f) Eje 1 Sur Av. Doctor Río de la Loza - Dr. Rafael Lucio

TRES.- Elaboración de PROYECTO EJECUTIVO Y OBRA para la rehabilitación de la ciclo vía existente sobre Av. Niños Héroes (ambos sentidos) entre Av. Chapultepec y Eje 2-A Sur Dr. Velasco, considerando borrado de marcas en pavimento, implementación de señalamiento horizontal, vertical, consolidación de isletas de resguardo peatonal en obra civil, colocación de semáforos ciclistas en intersecciones, desazolve de bocas de tormenta." (sic)

C. EN MATERIA DE AGUA Y DRENAJE

1) Por medio del oficio número **GCDMX-SEGIAGUA-SPP-**[redacted] de fecha 24 de julio de 2025, la Dirección de Planeación Integral de la Secretaría de Gestión Integral del Agua, informó que:

"...se comunica que se realizó una inspección a la infraestructura hidráulica, por parte del personal de la Dirección Ejecutiva de Agua Potable, la Dirección Ejecutiva de Drenaje y Almacenamiento y la Dirección Ejecutiva de Potabilización, Saneamiento y Reúso, de esta Secretaría de Gestión Integral del Agua de la Ciudad de México, determinando que es factible proporcionar los servicios, siempre y cuando se dé cumplimiento a las medidas de integración urbana y obligaciones al interior del desarrollo (medidas de mitigación), siendo éstas las siguientes:

Agua potable

La Dirección de Distribución por medio del oficio GCDMX-SEGIAGUA-SOIHE-DEAP-DD-11513/SOIHE/2025, de fecha 18 de julio de 2025, indico lo siguiente:

"...con fundamento en el Artículo 62 de la Ley del Derecho al Acceso, Disposición y Saneamiento del Agua de la Ciudad de México, en base a esta Mesa de Trabajo de Factibilidades de Servicios Hidráulicos de fecha 6 de mayo de 2025, punto No. 7, tabla 1, No. progresivo 1 se considera condicionada y de conformidad con el Artículo 302 del Código Fiscal de la Ciudad de México, el área determino la compra del material...

...le corresponde una **toma de 51 mm (2") de diámetro**, el desarrollador ya no podrá incrementar el número de viviendas en el predio, en este momento el suministro de agua potable se encuentra estable, la principal fuente de abastecimiento proviene de Lerma Cutzamala y que en temporada de estiaje la presión baja, por lo que deberán ajustarse al servicio en la zona." (sic).

Drenaje

La Dirección de Operación de Drenaje por medio del oficio [redacted] de fecha 20 de junio de 2025, indico lo siguiente:

"...determinado que por el momento no existe impedimento técnico en proporcionar el servicio solicitado, siempre y cuando se realice la construcción de un tanque de almacenamiento de agua pluvial con capacidad suficiente para las precipitaciones extraordinarias y un sistema de reutilización de sus aguas lluvia, construcción de un cárcamo de bombeo y un registro rompedor





de presión para posteriormente descargar a la red municipal, dependiendo del giro comercial deberá contar con una trampa de retención de sólidos y grasas, así como un reforzamiento que consiste en:

- Sustitución de 325 m de atarjea de 0.30 m de diámetro por otra de PEAD de **0.38 m de diámetro** con trayectoria sobre calle Morelia iniciando en la esquina con Avenida Chapultepec y hasta la esquina con la calle Durango, la red sanitaria más cercana se encuentra a una distancia de 10.00 m en 0.30 m de diámetro, a una profundidad de 1.86 m, la descarga autorizada es de 0.25 m de diámetro." (sic).

Agua residual tratada

La Dirección Ejecutiva de Potabilización, Saneamiento y Reúso por medio del oficio GCDMX-SEGIAGUA-SOIHE-DEPSR-09766/SOIHE/2025, de fecha 21 de mayo de 2025, indico lo siguiente:

"Al respecto le informo que se realizó visita técnica al predio, encontrando que no existe infraestructura cercana por lo que no es factible proporcionar el servicio agua residual tratada por red de distribución, tomado en cuenta la superficie de construcción del predio, se solicitará al desarrollador la construcción de una cisterna de almacenamiento con capacidad suficiente para cubrir sus necesidades, la cual deberá ser llenada por medio de carros tanque." (sic).

En ese orden de ideas, me permito puntualizar, que **PODRÁ SER FACTIBLE EL OTORGAR DE LOS SERVICIOS HIDRÁULICOS SIEMPRE Y CUANDO**, se realicen las obras de reforzamiento y la entrega del material, a la par de la construcción del desarrollo, una vez obteniendo el Registro de Manifestación de Construcción. Al término de la entrega del material y las obras de reforzamiento, deberá ponerse en contacto con personal de esta Dirección de Planeación Integral, de esta Secretaría, para la forma de pago del remanente a que hace referencia el artículo 302 del Código Fiscal de la Ciudad de México, siendo la obra de reforzamiento y la entrega de material y/o equipo o cubrir el monto del entero a la Tesorería de la Ciudad de México, por lo cual deberá tener en cuenta los siguientes puntos:

- El promovente deberá formalizar ante esta Secretaría de Gestión Integral del Agua de la Ciudad de México, por los medios legales (Carta Compromiso y/o Convenio de Colaboración) que la propia SEGIAGUA determine, comprometiéndose a llevar a cabo la ejecución de las Medidas de Integración Urbana y la entrega de material y/o equipo de manera **OBLIGATORIA**, como lo establece el artículo 93 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, de conformidad con "LOS LINEAMIENTOS PARA EL PAGO DE LOS APROVECHAMIENTOS SENALADOS 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 24 de febrero del 2020, en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.
- Aun cuando las obras de reforzamiento y la entrega del equipo, **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 de construcción de un conjunto habitacional de 435 viviendas con comercio en planta baja, en caso contrario, esta Secretaría, tomará las medidas administrativas y legales necesarias, para evidenciar el incumplimiento ante las autoridades correspondientes y tomar las acciones correctivas al respecto.
- No omito mencionar que **tienen un año para ejecutar las obras de reforzamiento o deberá de solicitar actualización de las medidas** de integración urbana a las que fue condicionado.

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.



Se hace de su conocimiento en el artículo 73 fracciones IV, VI, 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, debiendo realizar las adecuaciones necesarias para incluir la ubicación, dimensiones y arreglo de la tubería donde se instalará el cuadro y el medidor que registrará el volumen de los aparatos medidores y ramificaciones internas correspondientes a cada departamento, vivienda o local en régimen de condominio o distintos a éste." (sic)

-Énfasis añadido

D. EN MATERIA DE REGENERACIÓN DEL ENTORNO URBANO

1) De acuerdo con la Constitución Política de la Ciudad de México (específicamente en su artículo 16, G. Espacio público y convivencia social), es prioridad la creación, recuperación, mantenimiento y defensa de los espacios públicos y de convivencia social. Las calles, banquetas, plazas, bosques urbanos, parques y jardines públicos, así como los bajo puentes, son el componente fundamental de la convivencia, la expresión ciudadana y la cohesión social, por lo que:

Una vez notificado el presente Dictamen de Estudio de Impacto Urbano, el [REDACTED]

deberán solicitar mediante escrito libre a través de la Oficialía de Partes de esta Secretaría una mesa de trabajo en un plazo no mayor a 20 días hábiles, presentando una propuesta de intervención en un espacio ubicado dentro del radio de análisis de 800.00 (ochocientos) metros.

Al llevarse a cabo la mesa de trabajo, esta Dirección General de Política Urbanística en conjunto con la Dirección General del Ordenamiento Urbano ambas adscritas a la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana, establecerán una superficie mínima de intervención enfocada en la creación y/o rehabilitación de alguno(s) de los siguientes elementos (enunciativos más no limitativos):

- Senderos y/o Cruces Seguros
- Creación de parques de bolsillo
- Restauración de parques
- Intervención en espacios deportivos
- Recuperación de áreas verdes
- Instalación y restauración de mobiliario urbano
- Colocación y/o restitución de luminarias

Una vez definida y aprobada la propuesta en **diversas mesas de trabajo**, el proyecto deberá ser ingresado a través de la Ventanilla Única mediante el trámite de **Dictamen Técnico de Intervenciones en el Espacio Público** indicando de manera clara los alcances, límites y especificaciones de la intervención, cumpliendo con todos y cada uno de sus requisitos.

Dictaminado como procedente dicho proyecto, el Promovente deberá **ejecutar a su costo y cargo las obras correspondientes.**

Para efectos de acreditar el cumplimiento en esta materia, deberá presentar un reporte fotográfico acompañado de documental técnica que permita verificar de manera clara el proceso de ejecución de las obras. El cumplimiento total únicamente podrá otorgarse una vez realizada la inspección en sitio y verificado que las obras fueron ejecutadas conforme a lo dictaminado. Se hace constar que la ejecución y cumplimiento de las Medidas de Integración Urbana **en materia de Regeneración del Entorno Urbano**, deberán realizarse durante el proceso constructivo del proyecto y previo a la obtención del **Aviso de Obra Terminada.**





E. EN MATERIA DE RIESGOS Y PROTECCIÓN CIVIL

1) Mediante el oficio número [REDACTED] de fecha 15 de octubre de 2025, la Dirección General de Análisis de Riesgos de la Secretaría de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil, emitió **Opinión Técnica Favorable Condicionada** a desahogar las observaciones indicadas en la Cédula de Revisión Expediente EXVU/015-24, misma que refiere lo siguiente:

"...se realizó la revisión y el análisis de la información entregada, con el objetivo de contar con los elementos necesarios para emitir, en su caso, la correspondiente Opinión Técnica en materia de Protección Civil; sin embargo y después de los resultados obtenidos, esta Dirección General emite una **Opinión Técnica Favorable Condicionada, para el estudio en comento, con un total de 92.50% del 75.00% mínimo requerido** para obtener una Opinión Condicionada o Favorable; de dicha revisión y análisis, se señalaron una serie de observaciones, contenidas en la respectiva cédula de revisión anexa, mismas que tendrán que ser solventadas.

Por lo que, para su adecuado seguimiento, se solicita informe a esta Secretaría la fecha de notificación al particular sobre el presente curso, 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, aunado a que en caso de no cumplir con el porcentaje mínimo establecido en el procedimiento de evaluación de los "Lineamientos Técnicos Específicos para la elaboración de Estudios de Riesgos para proyectos en evaluación de Estudio de Impacto Urbano (EREIU)" en materia de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil, publicados en Gaceta Oficial de la Ciudad de México de fecha 25 de julio de 2024, se otorgará la Opinión Técnica Negativa definitiva al proyecto en comento.

(...)

CÉDULA DE REVISIÓN EXPEDIENTE EXVU/015-24

Derivado de la revisión del Estudio de Riesgos para proyectos en Evaluación de Estudio de Impacto Urbano y demás documental entregado del proyecto de construcción de obra nueva de un Conjunto habitacional a realizarse en el predio ubicado en avenida Chapultepec número 156, colonia Roma Norte, alcaldía Cuauhtémoc, se llegó a la siguiente conclusión:

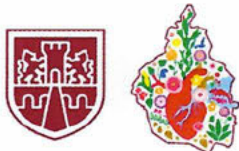
(...)

5.1 Medidas de Integración Urbana y condicionantes		7.5%
No.	Medida o Acción	Plazo
1	Presentar de conocimiento la copia simple del registro del Estudio de Riesgos de obra, de acuerdo a la normatividad vigente aplicable.	Al momento de la solicitud de liberación de las Medidas de Integración Urbana y Condicionantes
2	Incorporar áreas o espacios abiertos al exterior del proyecto o en su caso mejorar y otorgar funcionalidad para las áreas que se vayan a destinar como puntos de reunión y zonas de menor riesgo para los usuarios del proyecto, habitantes y transeúntes del área en estudio de acuerdo al Reglamento de Construcción del Distrito Federal, Capítulo IV. De la comunicación, evacuación y prevención de emergencias y normas correspondientes.	
3	Identificar y en su caso instalar o dar mantenimiento a los elementos de alertamiento (postes, altavoces) al exterior del predio o del radio de estudio, para lo cual el promovente deberá de realizar la gestión y atender lo que sea requerido por el C5 (Centro de comando, control, cómputo, comunicación y contacto ciudadano de la Ciudad de México), así como espacios para vehículos y servicios de emergencia, de acuerdo al Reglamento de Construcciones del Distrito Federal, capítulo IV. De la comunicación, evacuación y prevención de emergencias.	
Valor del Subapartado obtenido:		0%

(...)

RESUMEN	VALOR %
1. ANTECEDENTES Y DATOS GENERALES	10.00
2. PELIGRO Y VULNERABILIDAD	30.00
3. EXPOSICIÓN EN EL ENTORNO	20.00





4. EVALUACIÓN GENERAL DE INDICADORES DE RIESGOS	5.00
5. MEDIDAS PREVENTIVAS Y/O CORRECTIVAS	17.50
6. MEMORIA DEL ESTUDIO	10.00
TOTAL	92.50%

(...)” (sic)

F. EN MATERIA DE SUSTENTABILIDAD

1) Implementar medidas para reducir el gasto de descarga sanitaria y pluvial, instalar muebles de bajo consumo y dispositivos ahorradores de agua, además de usar exclusivamente agua tratada para riego de áreas verdes y estacionamiento.

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

1) Reparar o reponer las banquetas, guarniciones, brocales y todo aquel elemento que se haya deteriorado con motivo de la ejecución de la obra, conforme lo establecido en el 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.

H. EN MATERIA DE USO DE SUELO Y CONSTRUCCIÓN

1) El cumplimiento normativo durante el proceso de la obra hasta el inicio de operaciones queda bajo la estricta responsabilidad del Propietario del desarrollo o Apoderado Especial, del Perito en Desarrollo Urbano, del (la) Director(a) Responsable de Obra y de los (las) Corresponsables correspondientes, con base a lo establecido en los artículos 107 y 110 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente; así como lo previsto en los artículos 35, 36 y 39 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal vigente.

2) El proyecto arquitectónico deberá dar cabal cumplimiento con todas y cada una de las condiciones establecidas en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio [REDACTED] con fecha de expedición 13 de septiembre de 2024, emitido por la Dirección del Registro de Planes y Programas adscrita a la Dirección General del Ordenamiento Urbano de la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, hoy Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana .

3) El proyecto arquitectónico deberá dar cabal cumplimiento con todas y cada una de las condiciones establecidas en la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial con Folio [REDACTED] expedida el 05 de junio de 2023, por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc.

4) El proyecto arquitectónico deberá respetar que los Usos y Servicios Complementarios sean exclusivamente para el uso interno del desarrollo en cumplimiento a lo establecido por el artículo 79 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente.

5) Para efectos de la presente solicitud, el proyecto arquitectónico deberá dar cabal cumplimiento en todas y cada una de las partes establecidas e integradas en la Memoria Descriptiva del expediente del Estudio de Impacto Urbano, así como en el Numeral 1.2 Estacionamientos de la Norma Técnica Complementaria para el proyecto Arquitectónico, publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México de fecha 11 de julio de 2017; bajo la estricta responsabilidad del Apoderado Especial, del Perito en Desarrollo Urbano, del (la) Director(a) Responsable de Obra y el (la) Corresponsable en Diseño Urbano y Arquitectónico.





CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

SPOTMET/DGPU/ [REDACTED] /2025

DGPU/DGU.25/DEIU/ [REDACTED] /2025

6) Cumplir con lo señalado en el Estudio de Mecánica de Suelos correspondiente, el cual estará bajo la estricta responsabilidad del (la) Director(a) Responsable de Obra y del (la) Corresponsable en Seguridad Estructural, de acuerdo con lo establecido en los artículos 35 fracciones I, IV y 39 fracción I incisos a, b, c, d, e y f del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal vigente.

SÉPTIMA. 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 el día 15 de julio de 2010, cuya última reforma fue publicada el día 15 de marzo de 2024, se determinó que para la supervisión y seguimiento del cumplimiento de las Medidas de Integración Urbana y Condiciones establecidas en el presente Dictamen, el [REDACTED]

[REDACTED] deberán realizar lo siguiente:

- I. Con fundamento en el artículo 96 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente, el interesado deberá publicar en uno de los diarios de mayor circulación en la Ciudad de México, el contenido íntegro del Dictamen de Estudio de Impacto Urbano Positivo dentro de los 15 días hábiles posteriores a su recepción. Asimismo, **dentro de los 30 días siguientes a su publicación, deberá ingresar ante la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana un ejemplar del original del mismo para ser glosado al expediente.**
En caso de incumplir con la publicación del Dictamen de Estudio de Impacto Urbano Positivo, se extinguirá y no producirá efectos de pleno derecho sin necesidad de declaración judicial. Para el caso en que se llevara a cabo la publicación pero no se presente el original ante esta Secretaría, se prevendrá al interesado por única ocasión. En el supuesto de no desahogar la prevención en tiempo y forma, se tendrá por no realizada la publicación.
- II. Una vez celebradas las mesas de trabajo y establecidas las Medidas de Integración Urbana en materia de Regeneración del Entorno Urbano conforme a la **Consideración SEXTA, Inciso D** del presente Dictamen, deberán presentar a esta Dirección General (en un plazo no mayor a 10 días hábiles), el **Programa de Cumplimiento de las Medidas de Integración Urbana y de Mitigación**, el cual establecerá la relación entre el avance de obra sujeta al Estudio de Impacto Urbano y Ambiental, asentadas por esta y las demás Instancias competentes; conforme al artículo 99 segundo párrafo del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente.
- III. **Previo a obtener el Registro de Manifestación de Construcción tipo "C"** ante la Alcaldía Cuauhtémoc, **se deberá presentar** ante esta Dirección General de Política Urbanística el **Visto Bueno por parte de Salvamento Arqueológico del Instituto Nacional de Antropología e Historia** como se indica en el Oficio número [REDACTED] de fecha 09 de octubre de 2024.
- IV. Presentar a esta Dirección General, el **Registro de Manifestación de Construcción tipo "C"**, **amparado por el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano**, dentro de los 10 días posteriores a la presentación de dicho Registro ante la Alcaldía Cuauhtémoc.



- V. Presentar a esta Dirección General, el **Comprobante de Pago de los 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 del Registro de Manifestación de Construcción Tipo "C" ante la Alcaldía Cuauhtémoc.
- VI. Presentar a esta Dirección General, la **Autorización del Sistema Alternativo de Captación, Reutilización e Infiltración de Aguas Pluviales y Residuales**, emitido por la Secretaría de Gestión Integral del Agua, en los 10 días posteriores a su obtención; en cumplimiento a la Norma General de Ordenación No. 4 que forma parte de la Ley de Desarrollo Urbano y del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal ambos vigentes, misma que deberá considerar la magnitud total de construcción del proyecto.
- VII. A partir de la recepción del Dictamen de Estudio de Impacto Urbano y hasta la presentación del Aviso de Terminación de Obra en esta Secretaría, el Apoderado Especial y el Perito en Desarrollo Urbano **presentarán ante esta Dirección General un Informe Trimestral**, el cual deberá incluir información sobre el estado del proyecto, avance de obra y el cumplimiento de las Medidas de Integración Urbana y las demás condiciones establecidas en el presente Dictamen, adjuntando la documentación que soporte lo anterior.

El Informe Trimestral deberá presentarse de manera impresa y en formato digital CD o USB (.docx y/o .PDF), sin soslayar que su presentación no prorroga la vigencia del presente Dictamen; esto conforme a lo establecido en el artículo 97 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".

Asimismo, sin la liberación de las Medidas de Integración Urbana emitida por la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana, la Alcaldía Cuauhtémoc **no estará en condiciones de otorgar la Autorización de Uso y Ocupación del Inmueble**, conforme lo dispuesto en los artículos 99 y 177 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente, que a la letra señalan:

"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.

(...)





CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y COORDINACIÓN METROPOLITANA
DIRECCIÓN GENERAL DE POLÍTICA URBANÍSTICA

SPOTMET/DGPU/ [REDACTED] /2025
DGPU/DGU.25/DEIU/ [REDACTED] /2025

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."

OCTAVA. En el supuesto de solicitar la liberación de las Medidas de Integración Urbana y Condiciones de manera parcial, deberá considerar lo estipulado en el artículo 65, párrafos segundo y sexto del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal vigente, el cual señala:

"...en el caso de proyectos que requieran de Estudio de Impacto Urbano, cumplir con la totalidad de estudios, proyectos y obras establecidas en las medidas de integración contenidas en el Estudio de Impacto Urbano a las que se refiere el artículo 93 de la Ley, y el cumplimiento de la obligación que establece la fracción III del artículo 64 de la ley.

(...)

*Para las manifestaciones de construcción tipo B y C, así como en los casos señalados en el artículo 57, fracción I de este Reglamento, la Administración otorgará la autorización de uso y ocupación cuando la construcción se haya apegado a lo manifestado o autorizado, cumpliendo con los requerimientos de habitabilidad y seguridad establecidos en este Reglamento, y haya cumplido las condicionantes contenidas en el Dictamen de Factibilidad de Servicios Hidráulicos, **así como con la totalidad de estudios, proyectos y obras establecidas en las Medidas de Integración contenidas en el Estudio de Impacto Urbano a las que se refiere el artículo 93 de la Ley, y el cumplimiento de la obligación que establece la fracción III del artículo III del artículo 64 de la Ley**."*

NOVENA. En caso de **NO CUMPLIR CON LAS MEDIDAS DE INTEGRACIÓN URBANA Y CONDICIONES ESTABLECIDAS EN ESTE DICTAMEN**, así como con los tiempos definidos en el **PROGRAMA DE CUMPLIMIENTO DE LAS MEDIDAS DE INTEGRACIÓN URBANA** y la presentación en tiempo y forma de los **INFORMES TRIMESTRALES**, se procederá a las sanciones aplicables al Perito en Desarrollo Urbano en términos de lo señalado en los artículos 178, 179 incisos a), b), c) y 180 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente.

De igual manera, en atención a lo señalado en el capítulo de **ANTECEDENTES y CONSIDERACIONES**, con fundamento en el artículo 6 fracciones del I al X de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; artículos 3 fracciones VIII, XIV y XIX, 4 fracción III, 7 fracciones I, XIII, XIV y XXXVII, 63, 64 fracciones I y II, 93, 94 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; de la Norma General de Ordenación 19 fracción III, que forma parte de la Ley de Desarrollo Urbano y del Programa General de Desarrollo Urbano; de los artículos 85, 86 inciso A) fracción III, 88 fracción I, 91, 92, 93 fracciones I, II, III, IV, V, y VI, 94 fracción I, 96, 97 y 98, 106 fracción V; 107, 108, 109 y 110 fracciones I, II, III, IV, V y VI, 111 fracciones II y IV, 112 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano vigente; **el incumplimiento de las Medidas de Integración Urbana y Condiciones señaladas en el presente Dictamen, será motivo para iniciar el Procedimiento de extinción por propio derecho derivado de la naturaleza del acto administrativo**, conforme al artículo 29 fracciones II, IV y VI de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.

DÉCIMA. Cuando se lleve a cabo la **sustitución del Perito en Desarrollo Urbano**, se deberá levantar un Acta Administrativa ante la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación





Metropolitana, 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 con base en el artículo 108 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano vigente, que establece lo que a la letra se transcribe:

"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."

Asimismo, con fundamento en el artículo 109 del Reglamento de la Ley antes referida, se indica que:

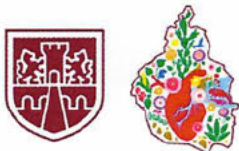
"...el Perito en Desarrollo Urbano podrá retirar la responsiva otorgada durante el proceso de cualquier trámite o una vez dictaminado éste, debiendo expresar por escrito ante la Secretaría los motivos y fundamento del retiro; su escrito deberá ratificarlo el día y hora que para el efecto se señale. Se asentará en el acta correspondiente, además de este hecho, el estado que guarde el trámite respectivo..."

Con base en los **ANTECEDENTES** y **CONSIDERACIONES** asentadas en el presente Dictamen de Estudio de Impacto Urbano y con fundamento en el artículo 153 fracciones XVIII y XXV del Reglamento Interior del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México, así como en los artículos 93 de la Ley de Desarrollo Urbano y 94 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (vigentes para la Ciudad de México), esta Dirección General de Política Urbanística:

RESUELVE

PRIMERO. SE EMITE DICTAMEN DE ESTUDIO DE IMPACTO URBANO POSITIVO PARA EL PROYECTO CONSISTENTE EN LA CONSTRUCCIÓN DE UN CONJUNTO HABITACIONAL DE 17 NIVELES S.N.B. PARA 435 VIVIENDAS CON COMERCIO EN PLANTA BAJA Y PRIMER NIVEL, EN UNA SUPERFICIE DE 26,039.08 M²; Y 2 SÓTANOS MÁS UN MEZZANINE EN UNA SUPERFICIE DE 4,513.99 M² (4,088.14 M² PARA ESTACIONAMIENTO Y 425.85 M² CON USO ÚTIL PARA SERVICIOS COMPLEMENTARIOS COMO LAVANDERÍA, COMEDOR, OFICINAS Y SANITARIOS, QUE CUANTIFICAN DENTRO DEL CUS), PROPORCIONANDO 116 CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PARA VEHÍCULOS MOTORIZADOS Y 178 ESPACIOS PARA BICICLETAS; EN UNA SUPERFICIE TOTAL DE CONSTRUCCIÓN DE 30,553.07 M². EL PROYECTO SE DESPLANTA EN UNA SUPERFICIE DE 1,635.52 M², CONSERVANDO UN ÁREA LIBRE DE 883.18 M², EQUIVALENTES AL 64.94% Y 35.06% RESPECTIVAMENTE DE LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO (2,518.70 M²), UBICADO EN AV. CHAPULTEPEC NÚMERO 156, COLONIA ROMA NORTE, ALCALDÍA CUAUHTÉMOC, CIUDAD DE MÉXICO.

SEGUNDO. El presente Dictamen no constituye autorización, licencia o permiso, sino únicamente es 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



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y COORDINACIÓN METROPOLITANA
DIRECCIÓN GENERAL DE POLÍTICA URBANÍSTICA

SPOTMET/DGPU/

/2025

DGPU/DGU.25/DEIU/

/2025

influencias o alteraciones negativas causadas al entorno urbano por la obra pública o 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.

TERCERO. 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, el propietario del desarrollo o quien legalmente lo represente, conjuntamente con el Perito en Desarrollo Urbano responsable del proyecto, están obligados a cumplir con la totalidad de las Medidas de Integración, Compensación y Mitigación Urbana, así como con las condicionantes establecidas en las **CONSIDERACIONES SEXTA, SÉPTIMA Y OCTAVA; DE LO CONTRARIO, SERÁN ACREEDORES A LAS SANCIONES ESTIPULADAS EN LA FRACCIÓN NOVENA.**

CUARTO. La Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana, a través de la Dirección General de Política Urbanística, únicamente emitirá el oficio de liberación total a las Medidas Integración Urbana, cuando:

- a) **Estas hayan sido realizadas o ejecutadas, documentadas y validadas por las autoridades facultadas para ello.**
- b) **El expediente de seguimiento y cumplimiento de las Medidas de Integración Urbana que esta Dirección General integre se encuentre vigente,** a través de las Revalidaciones al Dictamen de Estudio de Impacto Urbano o del Registro de Manifestación de Construcción Tipo "C", que se tramite ante la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana o ante la Alcaldía Cuauhtémoc, según sea el caso. El documento correspondiente que ampare la vigencia deberá presentarse ante esta Dirección General en un plazo de 10 días posteriores a su obtención.
- c) **Se cumpla cabalmente con los tiempos establecidos en el cronograma de las Medidas de Integración Urbana incluido en el cuerpo del Estudio de Impacto Urbano, así como en el Programa de Cumplimiento de las Medidas de Integración Urbana** presentado conforme a lo referido en la Consideración SÉPTIMA fracción II del presente Dictamen.

QUINTO. Este Dictamen se otorga sin perjuicio de que el [REDACTED] o a través de quien legalmente la represente, cumpla con los términos, plazos y condiciones establecidos en la Resolución Administrativa Condicionada en materia de Impacto Ambiental con folio [REDACTED] de fecha 05 de noviembre de 2025, emitida por la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente.

SEXTO. Con fundamento en la normatividad aplicable y con base en sus atribuciones, esta 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 y no previstas en el Estudio presentado; requiriendo al [REDACTED] a información adicional necesaria.

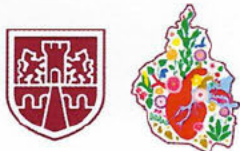
SÉPTIMO. Asimismo, el presente se otorga sin perjuicio de que el [REDACTED] o a través de quien legalmente la represente, trámite y en su caso, obtenga las

Amores 1332, Del Valle Centro,
Benito Juárez, 03100, Ciudad de México.
Tel. 51302100, ext. 2102



2025
Año de
La Mujer
Indígena





autorizaciones, concesiones, licencias, manifestaciones, permisos y similares que se requieran para la realización del proyecto, operación u otras fases, cuando así lo consideren las áreas adscritas a esta Secretaría, con base a las Leyes y Reglamentos que correspondan aplicar.

OCTAVO. La Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana, por conducto de esta Dirección General de Política Urbanística y en coordinación con la Dirección General de Asuntos Jurídicos (en el marco de sus atribuciones), realizarán el análisis correspondiente cuando por cualquier causa no se lleven a cabo las actividades proyectadas en los términos del presente Dictamen, ni tampoco se haya cumplido con las Medidas de Integración Urbana y Condiciones en las formas indicadas. En su caso, se procederá dar vista al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y a la Alcaldía Cuauhtémoc para que en el ámbito de sus atribuciones, se verifiquen y evalúen tanto las causas como las consecuencias del incumplimiento, con la finalidad de imponer al [REDACTED]

sanciones administrativas que correspondan, sin perjuicio de cualquier otra sanción que proceda; contrayendo además la obligación de reparar los daños que por tal motivo se hubiesen causado.

NOVENO. Conforme al artículo 98 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente, el presente Dictamen tendrá una **vigencia de dos años contados a partir de la fecha de su notificación**, con excepción del Dictamen expedido conforme al artículo 88 Bis (Dictamen de Estudio de Impacto Urbano para construcciones destinadas a vivienda de interés social, popular o desarrollada en el marco de programas del Gobierno Federal o del Gobierno de la Ciudad de México). 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 registrar la Revalidación del Dictamen por dos años más, hasta en dos ocasiones.**

El propietario **podrá presentar el Aviso de Revalidación o solicitar la modificación del Dictamen de Estudio de Impacto Urbano** ante el Área de Atención Ciudadana de esta Secretaría **dentro de los 30 días previos a la conclusión de la vigencia del Dictamen. La solicitud de Revalidación únicamente aplicará para el presente Dictamen de Estudio de Impacto Urbano.** En caso de emitirse Modificaciones al mismo, **estas últimas no generarán una nueva vigencia; es decir, adquirirán la vigencia del Dictamen de Estudio de Impacto Urbano de origen**, de conformidad con lo establecido de manera expresa por el artículo 88 fracción II y 98 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente.

En caso de haberse efectuado el **Registro de Manifestación de Construcción al amparo del Dictamen de Estudio de Impacto Urbano Positivo**, éste último **adquirirá la vigencia de dicho Registro**, toda vez que se ejercieron los derechos por la superficie del proyecto, y al haber realizado el pago de los aprovechamientos y obligaciones que indica el Código Fiscal de la Ciudad de México.

DÉCIMO. 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, 109 y 110 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México vigente.



SECRETARÍA DE PLANEACIÓN, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y COORDINACIÓN METROPOLITANA
DIRECCIÓN GENERAL DE POLÍTICA URBANÍSTICA

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

SPOTMET/DGPU/ [REDACTED] /2025
DGPU/DGU.25/DEIU/ [REDACTED] /2025

DÉCIMO

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

ATENTAMENTE

MTRO. EMMANUEL ALEJANDRO LEÓN MARTÍNEZ
DIRECTOR GENERAL DE POLÍTICA URBANÍSTICA



En nombre y representación, acepto los términos, Medidas de Integración Urbana así como las Condiciones establecidas en el presente Dictamen y me obligo a darles cabal cumplimiento.

- C.C.P. **TITULAR DE LA SECRETARÍA DE PLANEACIÓN, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y COORDINACIÓN METROPOLITANA.** Para conocimiento.
LIC. ALESSANDRA ROJO DE LA VEGA.- ALCALDESA DE CUAUHTÉMOC. Para conocimiento y seguimiento al cumplimiento de las Medidas de Integración Urbana y Condiciones.
LIC. HÉCTOR ULISES GARCÍA NIETO.- 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.
ING. JOSÉ MARIO ESPARZA HERNÁNDEZ.- SECRETARIO DE GESTIÓN INTEGRAL DEL AGUA. Para conocimiento y seguimiento al cumplimiento de las Medidas de Integración Urbana y Condiciones.
BIOL. AMADO RÍOS VALDEZ.- DIRECTOR GENERAL DE EVALUACIÓN DE IMPACTO Y REGULACIÓN AMBIENTAL.- SEDEMA. Para conocimiento.
ARQ. CECILIA GARCÍA RAMIRO.- DIRECTORA DE GESTIÓN URBANÍSTICA.- SPOTMET. Para su archivo en el expediente y seguimiento al cumplimiento de Medidas de Integración Urbana y Condiciones.

Expediente **VUC-IUA-DESCONOCIDO-03102024-0019**

SUPERVISÓ ARQ. CECILIA GARCÍA RAMIRO	REVISÓ ING. MANUEL MACHAEN HERNÁNDEZ	EVALUÓ C. UETICIA TRUJILLO PÉREZ
---	---	-------------------------------------

JMLR

