



Ciudad de México, a 09 de febrero de 2021.

REPRESENTANTE LEGAL DE CIBANCO, S.A., IBM,
FIDEICOMISO ESPACIO CONDESA CIB/2167
Ferrocarril de Cuernavaca No. 76, Colonia Lomas de Chapultepec,
Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México.

PRESENTE

En respuesta a la solicitud de Dictamen de Estudio de Impacto Urbano para la construcción de un conjunto de usos mixtos (Comercio, Vivienda y Servicios), desarrollado en 2 torres, la primera torre con 25 niveles para uso de Oficinas, la segunda torre con 19 niveles para albergar 259 Viviendas. El uso de Centro Comercial estará ocupando los primeros 4 niveles a doble altura (equivalentes a 8), para llegar a un total de 31 niveles (Planta Baja + 30 niveles), así como 11 sótanos para uso de estacionamiento. El proyecto denominado "Espacio Condesa" se ubica en **Circuito Interior José Vasconcelos No. 127, Colonia Hipódromo Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México**, se informa que luego de efectuar la revisión y análisis pertinente, esta Dirección General de Política Urbanística emite el **Dictamen de Impacto Urbano Positivo** para el proyecto en comento, mismo que se anexa al presente. Este oficio forma parte insustituible del Dictamen de mérito.

Sin más por el momento, me reitero a sus órdenes.

ATENTAMENTE

REPRESENTANTE LEGAL

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



C.C.P.

- MTRO. CARLOS ALBERTO GARCÍA GARCÍA, SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA. Para conocimiento.
- MTRO. NESTOR NÚÑEZ LÓPEZ, ALCAIDE DE CUAUHTÉMOC. Para conocimiento y seguimiento de cumplimiento de medidas de integración urbana y condiciones.
- MTRO. ANDRÉS LAJUNJA LOAIZA, SECRETARÍA DE MOVILIDAD, SEMOVIL. Para conocimiento y seguimiento de cumplimiento de medidas de integración urbana y condiciones.
- DR. RAFAEL BERNARDO CARMONA PAREDES, COORDINADOR GENERAL DEL SISTEMA DE AGUAS DE LA CIUDAD DE MÉXICO. Para conocimiento y seguimiento de cumplimiento de medidas de integración urbana y condiciones.
- ARQ. MYRIAM URZÚA MENEGAS, SECRETARÍA DE GESTIÓN INTEGRAL DE RIESGOS Y PROTECCIÓN CIVIL. Para conocimiento y seguimiento de cumplimiento de medidas de integración urbana y condiciones.
- C. ILKA THAIS RODRÍGUEZ FIGUEROA TOVAR, DIRECTORA DEL REGISTRO DE LOS PLANES Y PROGRAMAS, SEDUVI. Para su inscripción en el Registro.
- D.A.H. LAURA ELENA RÍOS ANDRADE, DIRECTORA DE GESTIÓN URBANA, SEDUVI. Para conocimiento y seguimiento de cumplimiento de medidas de integración urbana y condiciones.
- GEOG. CARLO EMILIO MENDOZA MARGAÍN, SUBDIRECTOR DE CONTROL DE RESERVA Y REGISTRO TERRITORIAL, SEDUVI. Para su inscripción en el Registro.

Expediente: VUC-IUA-CPU140934MU1-20200409-1

APROBÓ:	D.A.H. LAURA ELENA RÍOS ANDRADE	<i>[Signature]</i>
REVISÓ:	D.A.H. LUIS ADOLFO MÉNDEZ LUGO	<i>[Signature]</i>
ELABORÓ:	ING. MANUEL MACHAEN HERNÁNDEZ	<i>[Signature]</i>

*Versúez Esp. Castro García
POU 04113 12/02/2021*

*Recibi Dictamen de Impacto Urbano
que consta de 26 folios y 1 oficio de
notificación del predio ubicado en
Av. José Vasconcelos # 127*



Ciudad de México, a 09 de febrero de 2021.

DICTAMEN DE ESTUDIO DE IMPACTO URBANO

Circuito Interior Av. José Vasconcelos número 127, Colonia Hipódromo Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc.

CÉDULA BÁSICA DE PROYECTO

DATOS GENERALES	
Folio y fecha de Ingreso	[Redacted] de fecha 09 de abril de 2020.
Superficie del predio	10,396.66 m ² . Instrumento Público número 177,515 de fecha 26 de marzo de 2019.
Uso del Proyecto	Conjunto Habitacional, Centro Comercial y Oficinas. (Uso Mixto)
Tipo de obra	Ampliación
Solicitante	[Redacted]
Perito en Desarrollo Urbano	Arq. Verónica Guadalupe Castro García. Registro PDU-0445
Director Responsable de Obra	Arq. Guillermo Ortiz Taboada. Registro DRC 1411

NORMATIVIDAD URBANA APLICABLE	
Zonificación	<p>Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 6660-11501A19, con fecha de expedición 13 de agosto de 2019, el cual certifica que (...) aprobado por la I. Asamblea Legislativa del Distrito Federal y publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 29 de septiembre de 2008, y aviso por el que se da a conocer la difusión del Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, hoy Alcaldía de esta Ciudad, 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 aplican las siguientes zonificaciones: H/3/20/M (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, Densidad "M" (Media): una vivienda por cada 50.00 m² de la superficie total de terreno) y HO/5/20/Z (Habitacional con Oficinas, 5 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, Densidad "Z" número de viviendas resultado de dividir la superficie máxima de construcción entre la superficie por cada vivienda).</p> <p>Asimismo mediante el oficio N° SEDUVI/SGDU/DIDU/0643/2019 de fecha 24 de abril del 2019 la Dirección de Instrumentos para el Desarrollo Urbano informa que: "...se localizó antecedente de una solicitud de Constitución de Polígono de Actuación para el predio ubicado en Av. José Vasconcelos No. 127, Colonia Hipódromo Condesa, en la Alcaldía Cuauhtémoc la cual se resolvió como PROCEDENTE..."</p> <p>Mediante "ACUERDO POR EL QUE SE APRUEBA EL DICTAMEN PARA LA CONSTITUCIÓN DE UN POLÍGONO DE ACTUACIÓN, MEDIANTE EL SISTEMA DE ACTUACIÓN PRIVADO, PARA EL PREDIO UBICADO EN LA AVENIDA JOSÉ VASCONCELOS NÚMERO 127, EN LA COLONIA HIPÓDROMO CONDESA, EN LA DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC, REGISTRADO BAJO EL NÚMERO DE FOLIO 14297-118ELHE12." De fecha 4 de marzo de 2013, suscrito por el Secretario de Desarrollo Urbano y Vivienda, e inscrito en el Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano en el Acta No. 179, Libro V, Volumen UNO, con fecha del 23 de abril del 2013, donde se acuerda lo siguiente:</p> <p>PRIMERO Se Aprueba la Constitución de un Polígono de Actuación mediante el Sistema de Actuación Privado, para el predio ubicado en la Avenida José Vasconcelos número 127, Colonia Hipódromo Condesa, Delegación Cuauhtémoc, con una superficie de terreno de 10,396.66 m², para llevar a cabo la construcción un complejo de usos mixtos que se distribuye de la siguiente manera:</p> <p>Sobre el nivel medio de banqueteta.</p> <p>El conjunto del proyecto, alcanza una superficie total de construcción de 114,351.27 m², que corresponde a 11 veces al área del terreno (v.a.t.), con una altura máxima de 128.80 metros (equivalente a 31 niveles), una superficie de desplante de 6,589.57 m² (63.38%) y 3,807.09 m² (36.62%) de superficie de área libre, conforme a lo siguiente:</p> <p>1) Una plataforma de 4 niveles de doble altura (equivalente a ocho niveles), con una superficie de construcción de 25,285.99 m² de uso comercial. Sobre esta plataforma, se desplantan dos torres.</p>

COPIA PARA PÚBLICO

Handwritten signatures and initials.



2) Una torre de 22 niveles destinada a uso habitacional con 288 viviendas, en una superficie de construcción de 31,240 m².

3) Otra torre de 23 niveles para uso de oficinas, en una superficie de construcción de 57,825.28 m².

Bajo el nivel medio de banquetea.

11 niveles destinados a estacionamiento y servicios, con una superficie de construcción de 103,146.00 m² El proyecto proporcionaran 3,662 cajones de estacionamiento. Lo anterior, sustentado en el estudio elaborado por el Perito en Desarrollo Urbano Arq. Mario Ciprián Arceo, con Numero de Registro PDU-0212.

SEGUNDO. El Polígono de Actuación por la ocupación de 1,391.24 m² adicionales de la superficie de desplante prevista por la zonificación aplicable, estará sujeta a que se autorice y liquide la aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo urbano, en calidad de Predio Receptor.

TERCERO. El Polígono de Actuación deberá cumplir con las siguientes condiciones:

- La superficie total de construcción no podrá exceder 114,363.26 m² que corresponden a 11 veces el área del terreno (v.a.t.).
- El proyecto se desarrollará en una superficie de desplante de 6,589.57 m² equivalente al 63.38% de la superficie del terreno, y un área libre de 3,807.09 m² equivalente al 36.62% de la superficie de terreno.
- Con la aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano, el predio se considerará receptor, por la ocupación de 1,391.24 m² de terreno correspondiente al área libre, debe de contar con la autorización y liquidación del pago correspondientes e inscribirse en la Dirección del Registro de los Planes y Programas de desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.
- Para la realización del proyecto, los interesados participantes deberán sujetarse a las disposiciones legales, reglamentarias, de los programas de desarrollo urbano y normativa que de ellos deriven, y que resulten aplicables.
- Tramitar el Dictamen de Impacto Urbano, Estudio de Impacto Ambiental o Dictamen de impacto Urbano-Ambiental, conforme a lo dispuesto en el Artículo 93 de la Ley de Desarrollo urbano del Distrito Federal.

CUARTO. Los beneficiarios tienen la obligación de cumplir con todas las condiciones señaladas en el apartado anterior de lo contrario, los responsables serán sancionados conforme a la normatividad aplicable.

QUINTO. Los Certificados de Uso del Suelo de Zonificación de Uso del Suelo que se soliciten para el predio ubicado en la Avenida José Vasconcelos número 127, Colonia Hipódromo Condesa, Delegación Cuauhtémoc, de la Ciudad de México, Distrito Federal, se emitirán de conformidad con el presente Acuerdo a partir del momento de su inscripción en el Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

SEXTO. Los términos del presente Acuerdo, no podrán ser modificados a solicitud del particular. En caso de que debido a un cambio en las condiciones del proyecto, se requiera realizar ajustes o modificaciones, será necesario ingresar una nueva solicitud de construcción de Polígono de Actuación, que tomará como base la zonificación establecida por el Programa de Desarrollo Urbano vigente en este momento, misma que se solventará, conforme al Manual de Trámites y Servicios al Público o la legislación aplicable, además de efectuar el pago correspondiente a la nueva inscripción en el Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

SÉPTIMO. Inscribirse el presente Acuerdo en el Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo urbano y Vivienda, previo pago de los derechos correspondientes de conformidad con el Artículo 20 del Código Fiscal del Distrito Federal.

Con fundamento en el Artículo 93, fracción II, de la Ley de Procedimiento Administrativo para el Distrito Federal, si el interesado no acredita el pago a que se refiere el párrafo anterior, en un término de noventa días naturales, contados a partir de la fecha en que se haga de su conocimiento la aprobación del Polígono de Actuación quedará sin efecto el presente Acuerdo.

OCAVO. La Dirección General de Desarrollo Urbano deberá remitir copia certificada de este Acuerdo, al Registro Público de la Propiedad y de Comercio e informará que el particular deberá gestionar la inscripción de dicho Acuerdo Exhibiendo en su oportunidad, el Recibo de Pago de los derechos de inscripción correspondientes.

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

COPIA PARA PÚBLICO

Handwritten signatures and marks on the right margin.



Normas Generales de Ordenación	<p>Es responsabilidad de los desarrolladores dar cabal cumplimiento a las siguientes Normas Generales de Ordenación.</p> <p>4. Referente a "Área Libre de Construcción y Recarga de Aguas Pluviales al Subsuelo".</p> <p>7. Referente a "Alturas de Edificación y Restricciones en la colindancia Posterior del Predio".</p> <p>8. Referente a "Instalaciones permitidas por encima del número de niveles".</p> <p>10. Alturas máximas en vialidades en función de la superficie del predio y restricciones de construcción y laterales.</p> <p>19. Referente al Estudio de Impacto Urbano.</p>
Característica Patrimonial	<p>Aplica. Se ubica en Zona Patrimonial, deberá obtener el Visto Bueno de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.</p>
Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial	<p>Folio 1961 con fecha de expedición 18 de octubre de 2019</p> <p>Que señala lo siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none"> No tiene Afectación y/o Restricciones. No se encuentra en Zona Histórica, pero se encuentra en Zona Patrimonial.

CUADRO I. DATOS DEL PROYECTO															
CONCEPTO	Superficie en m ²				% del concepto										
	CONSTRUCCIÓN EXISTENTE (MANIFESTACION REUC-007-2016)	PROYECTO AMPLIACIÓN	CUMULADO	NORMA INFORMACIONAL SISTEMA DE POLIGONO DE ACTUACIÓN	PROYECTO	NORMA									
Superficie del predio			2,396.66			100									
Desplante (COS)	3,746.25	+ 2,822.63	6,568.88	► 6,589.57	63.18	► 63.38									
Área libre	6,650.41	- 2,822.63	3,827.78	► 3,807.09	36.82	► 36.62									
Niveles s.n.b.	1	0	31	31	-----	31									
Niveles b.n.b.	11	-----	11	-----	-----	-----									
Construcción															
Superficie total s.n.b. (CUS)	3,894.56	102,070.71	105,965.32 (De los cuales: 24,929.12 m ² corresponden a comercio 58,485.87 m ² corresponden a Torre Oficinas 36,589.53 m ² corresponden a Torre de Vivienda)	► 114,363.26	92.65	► 100									
Superficie total b.n.b.	10,146.66	-656.86	102,489.14 (De los cuales: 3,361.81 m ² corresponden a cisternas 99,127.33 m ² corresponden a estacionamiento)	103,146.26	-----	-----									
Construcción total	147,040.56	101,413.90	208,454.46	217,509.26	-----	-----									
Equipamiento Urbano	-----	-----	798.57	-----	7.68 %	5 al 10 %									
Área de donación	REQUIERE POR SER UN PREDIO CON SUPERFICIE MAYOR A 5,000 m ² .														
Número de cajones de estacionamiento para vehículos motorizados	3,662	-1,086 (disminución de cajones con base en la NTCPA 2017)	* 2,576	<table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th colspan="3">Cajones de Estacionamiento</th> </tr> <tr> <th>m² de construcción</th> <th>Acuerdo por el que se modifica el numeral 1.2 Estacionamientos de La Norma Técnica Complementaria para el proyecto arquitectónico.</th> <th>Cajones máximos</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>24,929.12 m² de comercio</td> <td>1 cajón por cada 25 m²</td> <td>997 cajones</td> </tr> </tbody> </table>			Cajones de Estacionamiento			m ² de construcción	Acuerdo por el que se modifica el numeral 1.2 Estacionamientos de La Norma Técnica Complementaria para el proyecto arquitectónico.	Cajones máximos	24,929.12 m ² de comercio	1 cajón por cada 25 m ²	997 cajones
Cajones de Estacionamiento															
m ² de construcción	Acuerdo por el que se modifica el numeral 1.2 Estacionamientos de La Norma Técnica Complementaria para el proyecto arquitectónico.	Cajones máximos													
24,929.12 m ² de comercio	1 cajón por cada 25 m ²	997 cajones													



Número de cajones de estacionamiento para bicicletas	No aplica	393	393	50,455.67 m ² de Oficinas	1 cajón por cada 30 m ²	1,682 cajones				
				259 Viviendas	3 por cada vivienda	777 cajones				
				-----		1,456 cajones				
				Totales		Usos diferentes al habitacional, será la equivalente al 70%	2,419 cajones máximos			
				Cajones en el proyecto		-----	> 2,576 cajones proporcionados por proyecto			
				Bicicestacionamientos						
				Vivienda Plurifamiliar	1 por cada 4 viviendas	64	Bicicestacionamientos para residentes (Personas con discapacidad no requieren)	5	Bicicestacionamientos requeridos	69
				Comercio (24,329.12 m²)	Residente: 1 por cada 1,000 m ² 5,000/1,000	5	Residente: 1 por cada 1,000 m ² 5,000/1,000	5	Bicicestacionamientos requeridos	10
					Visitante: 1 por cada 250 m ² 5,000/250	20	Visitante: 1 por cada 250 m ² 5,000/250	20	Bicicestacionamientos requeridos	40
				Comercio (15,299.12 m²) diferencia	Residente: 1 por cada 1,000 m ² 15,299.12/1,000	15	Residente: 1 por cada 1,000 m ² 15,299.12/1,000	15	Bicicestacionamientos requeridos	30
					Visitante: 1 por cada 500 m ² 15,299.12/500	30	Visitante: 1 por cada 500 m ² 15,299.12/500	30	Bicicestacionamientos requeridos	60
				Servicio (50,455.67 m²)	Residente: 1 por cada 100 m ² 5,000/100	50	Residente: 1 por cada 100 m ² 5,000/100	50	Bicicestacionamientos requeridos	100
					Visitante: 1 por cada 1,000 m ² 5,000/1,000	5	Visitante: 1 por cada 1,000 m ² 5,000/1,000	5	Bicicestacionamientos requeridos	10
				(50,455.67 m²) diferencia	Residente: 1 por cada 250 m ² 30,000/250	120	Residente: 1 por cada 250 m ² 30,000/250	120	Bicicestacionamientos requeridos	240
					Visitante: 1 por cada 2,000 m ² 30,000/2,000 m ²	15	Visitante: 1 por cada 2,000 m ² 30,000/2,000 m ²	15	bicicestacionamientos requeridos	30
15,455.67 m² diferencia	Residente: 1 por cada 500 m ² 15,455.67 m ² /500 m ²	31	Residente: 1 por cada 500 m ² 15,455.67 m ² /500 m ²	31	Bicicestacionamientos requeridos	62				
	Visitante: 1 por cada 3,000 m ² 15,455.67 m ² /3,000 m ²	5	Visitante: 1 por cada 3,000 m ² 15,455.67 m ² /3,000 m ²	5	bicicestacionamientos requeridos	10				
Totales		Subtotal Residentes: 281	Subtotal Visitantes: 85			366				
Totales		Total, proporcionado en el proyecto				393 cajones				

COPIA PARA CONSULTA AL PÚBLICO

CUADRO II. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

El proyecto consiste en la construcción de un conjunto de usos mixtos (comercio, vivienda y servicios), desarrollado en 2 torres, la primer torre cuenta con 23 niveles destinados para uso de oficinas, mientras que la segunda torre cuenta con 19 niveles destinados a uso de vivienda para albergar 259 viviendas, mientras que el uso de centro comercial estará compuesto por los primeros 4 niveles a doble altura (equivalentes a 8), para así llegar a un total de 31 niveles (Planta Baja + 30 niveles), así como 11 sótanos para uso de estacionamiento, en un predio con superficie de 10,396.66 m², denominado "Espacio Condesa", en una superficie de desplante de 6,368.88 m² (63.14%) y área libre de 3,827.78 m² (36.82%); así como 11 niveles bajo nivel de banqueta para uso de estacionamiento, con una capacidad para albergar 2,576 cajones y 393 bicicestacionamientos. La construcción sobre nivel de banqueta es de 105,965.32 m² y bajo nivel de banqueta 102,489.14 m², dando una **superficie total de construcción de 208,454.46 m²**.

- ▶ Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 6660-151SOMA19, con fecha de expedición 13 de agosto de 2019, y conforme a lo indicado en el Dictamen para la Constitución de un Reglamento de Actuación mediante el Sistema de Actuación Privado, así mismo en lo señalado por la Gaceta Oficial del Distrito Federal de fecha 17 de septiembre de 2013, donde autoriza la aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano indicando al predio receptor ubicado en la Avenida José Vasconcelos número 127, Colonia Hipódromo Condesa, Delegación Cuauhtémoc, sujetándose al cumplimiento de las condiciones que señala el Resolutivo Segundo.
- * Se deberá hacer un único pago con base en lo establecido por el Código Fiscal en su Artículo 301 Bis.
- > El proyecto proporciona 2,576 cajones de estacionamiento, de los cuales 1,546 (60%) corresponden a cajones chicos, 931 (36.14%) corresponden a cajones grandes y 99 (3.86%) cajones asignados para personas con discapacidad. Se proponen 87 cajones que son proporcionados mediante eleva-autos, por lo que la cantidad total al momento de cuantificar dichos cajones, el total de espacios de estacionamiento con la utilización de dicho mecanismos es de 174 cajones. Los cajones para personas con discapacidad se cuantifican como cajones grandes, lo cual da un total del 40% en conjunto con los cajones grandes.

j
p
x
CFA



ANTECEDENTES

- I. El [REDACTED] Representante Legal de **CIBANCO, S.A., IBM, FIDEICOMISO ESPACIO CONDESA CIB/2167**, conjuntamente con la Arq. Verónica Guadalupe Castro García, Perito en Desarrollo Urbano con registro número PDU-0443 y el Director Responsable de Obra, Arq. Guillermo Ortiz Taboada, con número de registro DRO-1411, presentaron ante Ventanilla Única Digital de la Ciudad de México, además de lo señalado en el apartado CÉDULA BÁSICA DE PROYECTO, documentación que enseguida se detalla y corre agregada en copia simple al expediente conformado con motivo de la solicitud recibida, analizada y valorada con apego al principio de buena fe previsto en el artículo 32 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.
- II. Instrumento Público número 52,053, Libro 934, de fecha 07 de noviembre de 2019, tirado ante la fe del Notario Público 120 del Distrito Federal, hoy Ciudad de México, el Lic. Miguel Ángel Esquivela Bustillos, hace constar: **EL OTORGAMIENTO DE PODERES GENERALES** que otorga **CAPITAL FUND XXI, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, a favor del **C. AXEL MIGUEL HERNÁNDEZ LUNA**.
- III. Instrumento Público número 12,395, Libro 229, de fecha 07 de septiembre de 2014, tirado ante la fe del Notario Público 247, del entonces Distrito Federal, hoy Ciudad de México, el Lic. Guillermo Aarón Vigil Chapa, hace constar:
La CONSTITUCIÓN de "CAPITAL FUND XXI", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, en la que intervienen "CAPITAL FUND HOLDING", SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE y "CYGNUS CAPITAL", SOCIEDAD ANÓNIMA PROMOTORA DE INVERSIÓN DE CAPITAL VARIABLE. La denominación social "**CAPITAL FUND XXI**" se usará seguida de las palabras "**SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**", o de su abreviatura "**S.A. DE C.V.**".
- III. Instrumento Público número 17,512, libro 4,317, de fecha 26 de marzo de 2015, tirado ante la fe del Notario Público 151 del entonces Distrito Federal hoy Ciudad de México, hace constar:
"(...) CONVENIO DE APORTACIÓN A FIDEICOMISO IRREVOCABLE, TRANSLATIVO DE DOMINIO Y DE ADMINISTRACIÓN NÚMERO "CIB/2167" Y CON DERECHOS DE REVERSIÓN (el "Convenio"), que otorgan: "**CAPITAL FUND XXI**", **SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, en su carácter de "Fideicomitente" y "Fideicomisario"; "**CIBANCO**", **SOCIEDAD ANÓNIMA INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE**, celebraron un "**CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE, TRANSLATIVO DE DOMINIO Y DE ADMINISTRACIÓN NÚMERO CIB/2167**".
Por escritura número ciento setenta y cinco setenta y uno, de fecha veintiocho de febrero de dos mil catorce, se hizo la FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA DE DERECHOS DE COPROPIEDAD DE INMUEBLES que celebraron, por una parte, "GRUPO PUNTA CONDESA", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, CON "LA PARTE FORMALIZANTE COMPRADORA", y por otra parte, "ALDEN BUSH", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, como "LA PARTE FORMALIZANTE VENDEDORA, con la comparecencia de "VIVEICA", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, por medio de la cual, "GRUPO PUNTA CONDESA", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE", adquirió para sí los derechos de copropiedad equivalentes al NOVENTA Y DOS PUNTO OCHO MIL SETECIENTOS TREINTA Y CINCO POR CIENTO, con respecto con el siguiente inmueble:
a) DEL INMUEBLE RESULTANTE DE LA FUSIÓN de el inmueble marcado con el número oficial ciento veintisiete (127) de la Avenida José Vasconcelos, el inmueble marcado con el número oficial veinticinco (25) del Eje Cuatro Sur Benjamín Franklin, el inmueble marcado con el número oficial veinte (20) de la calle Carlos B. Zetina, el inmueble marcado con el número oficial veintinueve del Eje Cuatro Sur Benjamín Franklin, y el inmueble marcado con el número oficial diecisiete del Eje Cuatro Sur Benjamín Franklin, de la **COLONIA HIPÓDROMO CONDESA, DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC, CODIGO POSTAL CERO SEIS MIL CIENTO SETENTA**, en esta **CIUDAD DE MÉXICO, DISTRITO FEDERAL**.
FUSIÓN DE LOS PREDIOS RELACIONADOS EN EL ANTECEDENTE UNO. Por instrumento número cuarenta y cuatro mil ochocientos cincuenta y ocho, de diecisiete de diciembre de dos mil nueve, otorgada ante el licenciado Roberto Garzón Jiménez, titular de la Notaría número doscientos cuarenta y dos del Distrito Federal, fusiono los predios descritas en el antecedente **UNO** de esta escritura, es decir: el inmueble marcado con el número oficial ciento veintisiete (127) de la

CONSULTA AL PÚBLICO

Handwritten marks and signatures on the right margin.



Avenida José Vasconcelos, colonia Hipódromo Condesa, Delegación Cuauhtémoc, Ciudad de México, para quedar un solo predio, con la siguiente superficie: 10,396.66 m² (DIEZ MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y SEIS PUNTO SESENTA Y SEIS METROS CUADRADOS). (...)"

- IV. Copia de la credencial para votar a nombre de [redacción] expedida por el Instituto Nacional Electoral con número de clave [redacción]
- V. Copia del Carnet del Perito en Desarrollo Urbano, Registro PDU-0443, a favor de la Arq. Verónica Guadalupe Castro García, con vigencia 11 de julio de 2018 al 11 de julio de 2021.
- VI. Copia del Carnet del Director Responsable de Obra, Registro DRO-1411, a favor del Arq. Guillermo Ortiz Taboada, con vigencia 08 de diciembre de 2017 al 08 de diciembre de 2020.
- VII. Carta del Tercer Acreditado a nombre de Humberto Horta Ramírez con número de registro **SPC-HQRH-650501-77/18**.
- VIII. Licencia de Fusión de Predios con folio **0866**, de fecha 19 de mayo de 2009, para el predio en **Av. José Vasconcelos No. 127, Colonia Hipódromo Condesa**, con superficie total de **10,396.66 m²**.
- IX. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio **6660-1515OMA15**, con fecha de expedición 13 de agosto de 2019, reseñado al inicio de este instrumento.
- X. Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial con folio **1961** de fecha 18 de octubre de 2019, expedido por la Alcaldía Cuauhtémoc, para el predio ubicado en **Av. José Vasconcelos No. 127, Colonia Hipódromo Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc**, mediante el cual indica no tiene afectación ni restricción alguna, que no se encuentra en zona histórica, pero sí en Zona Patrimonial, por lo tanto deberá obtener el Visto Bueno de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.
- XI. Registro de Manifestación de Construcción tipo C, con número de folio **RCUC-007-2016 1/061/57/2016** con vigencia de 17 de noviembre de 2016 al 17 de noviembre de 2019, emitido por la Delegación Cuauhtémoc.
- XII. Prórroga del Registro de Manifestación de Construcción tipo C, de fecha 01 de noviembre de 2019, con vigencia 17 de noviembre de 2019 al 17 de noviembre de 2022, emitido por la Delegación Cuauhtémoc.
- XIII. Dictamen Técnico precedente para la Obra Nueva en Área de Conservación Patrimonial, con folio **SEDUVI/CGDU/DF/SEP/3540/2019** de fecha 14 de noviembre de 2019, emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.
- XIV. Visto Bueno por parte de la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble, adscrita al Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, con número de folio **2504** de fecha 08 de noviembre de 2019, donde señala que el inmueble **NO ESTÁ INCLUIDO EN LA RELACIÓN DEL INBA**.
- XV. Dictamen para la constitución de un Polígono de Actuación mediante el Sistema de Actuación Privado, folio 6185 para el predio ubicado en la Avenida José Vasconcelos Número 127, en la Colonia Hipódromo Condesa en la Delegación Cuauhtémoc, con fecha 20 de noviembre de 2012.
- XVI. Gaceta Oficial del Distrito Federal No. 1692, de fecha 17 de septiembre de 2013, en la que se publica el "Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano, del predio ubicado en Avenida José Vasconcelos número 127, Colonia Hipódromo Condesa, Delegación Cuauhtémoc, registrado bajo el número de folio 34889116ELHE12".
- XVII. Estudio de Mecánica de Suelos elaborada por **CGS GEOTECNIA Y CIMENTACIONES S.A. C.V.**, para el proyecto de construcción de un edificio de 31 niveles para uso de oficinas, comercio y vivienda más 11 sótanos, en el predio ubicado en Circuito Interior Av. José Vasconcelos número 127, Colonia Hipódromo Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc.

CONSULTA PARA PUBLICO

X

[Firma]



CONSIDERACIONES

PRIMERA.

Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda es una dependencia de la Administración Pública de la Ciudad de México, responsable de auxiliar a la Jefa de Gobierno de la Ciudad de México en el ejercicio de sus atribuciones, las cuales comprenden el estudio, planeación y despacho de los negocios del orden administrativo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 16 fracción VI de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; asimismo, tiene facultad para conocer y resolver los estudios de impacto urbano, acorde a lo previsto en el artículo 31, fracciones XXI y XXVII de la Ley antes invocada.

SEGUNDA.

La Dirección General de Política Urbanística de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México es competente para resolver la solicitud de Dictamen de Estudio de Impacto Urbano presentada, al habersele delegado dicha atribución por disposición legal expresa de conformidad con lo previsto en los artículos 1, párrafo segundo; 7, fracción VI, inciso B y 154, fracciones XXIII y XXXI del Reglamento Interior del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México.

TERCERA.

Del análisis y evaluación practicado a los documentos precisados en el Capítulo de Antecedentes, se concluye que el Estudio de Impacto Urbano presentado por el Representante Legal de **CIBANCO, S.A. IBM, FIDELDOMO ESPACIO CONDESA CIB/2167**, conjuntamente con la Arq. Verónica Guadalupe Castro García, Perito en Desarrollo Urbano con número de registro PDU-0443 y al Director Responsable de Obra, Arq. Guillermo Ortiz Taboada con número de registro DRO-1411, los cuales cumplen con la normatividad del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuauhtémoc y para la integración al entorno urbano en el que se desarrolla, de conformidad con lo establecido en los artículos 93, fracciones I,II,III,IV,V,VI y 94, fracción I del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente, por lo que es procedente el proyecto pretendido que consiste en la construcción de un conjunto de usos mixtos (Comercio, Vivienda y Servicios), desarrollado en 2 torres, la primer torre cuenta con 23 niveles destinados para uso de oficinas, mientras que la segunda torre cuenta con 19 niveles destinados a uso de vivienda para albergar 259 viviendas, mientras que el uso de centro comercial estará ocupando los primeros 4 niveles a doble altura (equivalentes a 8), para llegar a un total de 31 niveles (Planta Baja + 30 niveles), así como 11 sótanos para uso de estacionamiento, denominado "Espacio Condesa".

CUARTA.

El artículo 3, fracción XIX de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente, define como Medida de Integración Urbana como "las condiciones que deben cumplir las personas físicas o morales que construyan, amplíen, reparen o modifiquen una obra con el fin de integrarla al entorno urbano, a la vialidad y 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 la Arq. Verónica Guadalupe Castro García, Perito en Desarrollo Urbano con registro número PDU-0443, mismas que se retoman y adicionan a las medidas establecidas por esta Secretaría y las Instancias competentes, toda vez que es preponderante que toda nueva construcción que emane de un Dictamen de Estudio de Impacto Urbano, compense y mitigue su inserción al entorno urbano inmediato en donde se desplante dado que se deberá maximizar la infraestructura, equipamientos y servicios existente en aras de crear una ciudad justa, dinámica, incluyente y sustentable.

COPIA PARA BLICO

Handwritten signatures and marks in blue ink.



Por ende, el [Redacted] Representante Legal de **CIBANCO, S.A., IBM, FIDEICOMISO ESPACIO CONDESA CIB/2167**, en conjunto con el Arq. Verónica Guadalupe Castro García, Perito en Desarrollo Urbano con registro número PDU-0443 o quien en su momento resulte responsable, deberá cumplir con la totalidad de las medidas de integración urbana y condiciones inscritas, fundadas y motivadas en los numerales subsecuentes de este Dictamen de Estudio de Impacto Urbano y que de no cumplir con éstas, se procederá a realizar lo conducente conforme a lo inscrito en los artículos 97, 177, 178, 179 y 180 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente, que a la letra señala:

**Artículo 97 (...) en caso de incumplimiento, la Secretaría por conducto de la Dirección General de Administración Urbana notificará del incumplimiento al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal y al Órgano Político Administrativo correspondiente, para que de ser procedente inicien el procedimiento de verificación en el ámbito de su respectiva competencia.*

Artículo 177. Si la ejecución de una obra requiere de dictamen de impacto urbano o impacto urbano ambiental, el Órgano Político Administrativo no otorgará la autorización de uso y ocupación del proyecto hasta que la Secretaría emita el documento por el que se determine que las medidas de integración urbana impuestas en el dictamen de impacto urbano han sido cumplidas. (...)

Artículo 178. Si se constata que los estudios a que se refiere el artículo 97 de este Reglamento contienen documentos apócrifos, alterados, información técnica no veraz o el análisis inexacto, el Perito en Desarrollo Urbano puede hacerse acreedor a cualquiera de las siguientes sanciones.

- I. Cancelación del trámite de evaluación presentado;*
- II. Suspensión temporal del registro;*
- III. Cancelación definitiva del registro;*
- IV. Multa por el equivalente de cinco 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 omita 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." (sic)

CONSULTA PÚBLICA



Con fundamento en los artículos 154, fracciones XXIII y XXIV del Reglamento Interior del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México, 91 y 93, fracción IV del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, las dependencias emitieron las siguientes opiniones al Estudio de Impacto Urbano en comento:

A. EN MATERIA DE ALCALDÍA

Mediante oficio **DGODU/0900/2020** de fecha 11 de junio de 2020, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuauhtémoc, **emitió Opinión Condicionada** al Estudio de Impacto Urbano para el proyecto presentado por el [redacted] condicionado a lo siguiente:

"(...)

- Se debe incluir en el proyecto, mejoramiento y rehabilitación integral en área inmediata y en las siguientes intersecciones:
- Se anexa plano de las intersecciones a intervenir (...)"

José Vasconcelos 127



S I M B O L O G I A	
	BANQUETAS EN MALAS CONDICIONES POR REPARAR
	PROYECTOS DETERMINADOS QUE REQUERIRÁN SUSTITUCIÓN DE MATERIAL.

De conformidad con el plano anexo al oficio citado, las intersecciones, tramos, vialidades y banquetas a intervenir son las siguientes:

Banquetas en malas condiciones por reparar.

- Del tramo comprendido de la calle Alfonso Reyes en la acera sur entre las calles Av. José Vasconcelos y Carlos B. Zetina.
- De la calle Zamora de la acera correspondiente a los Nos. 199 al No. 187, y del No. 196 al No. 186.

COPIA PARA PÚBLICO

[Handwritten signatures and marks]



- Del tramo comprendido de la acera en Av. Michoacán No. 191 (Estacionamiento).
- En la acera norte de la Av. Michoacán, comprendida en el tramo de la calle Mazatlán a la calle Cósala.
- En la acera sur de la Av. Michoacán comprendida entre los tramos de la calle Pachuca hasta la calle Mazatlán.
- En la acera correspondiente al No. 35 de la calle Irapuato hasta con el cruce de la calle Alfonso Reyes.
- En la acera de la Av. Tamaulipas correspondiente al No. 223 hasta con el cruce de la calle Benjamín Franklin.
- De la calle Gral. Salvador Alvarado (con cruce con Av. Tamaulipas) hasta el No. 180 con dirección hacia Benjamín Hill, mismo tramo para ambas aceras.
- De la Av. Tamaulipas (ambas aceras) entre las calles Diagonal Patriotismo y Ciencias.

Arroyos deteriorados que requieren sustitución de material.

- En la calle Zamora entre los tramos Av. Michoacán y la calle Francisco Márquez.
- En la Avenida Michoacán ente el tramo de la calle Pachuca y la calle Mazatlán.
- En la calle Sombrerete entre el tramo de la calle Alfonso Reyes y la calle Diagonal Patriotismo.
- En la calle Tacámbaro entre el tramo de la calle Alfonso Reyes y la calle Benjamín Hill.
- En la calle Irapuato entre el tramo de la calle Alfonso Reyes y la calle Benjamín Hill.
- En la Av. Tamaulipas ente el tramo de la Calle Benjamín Hill hasta el cruce con Diagonal Patriotismo.
- En la calle Ciencias entre el tramo de la Av. Tamaulipas y la calle Benjamín Franklin Eje 4 Sur.

*(...)

- Se debe incluir en el proyecto, cambio de luminarias en área inmediata del proyecto:
- Se anexa tabla de las intersecciones a intervenir.

RECORRIDO JOSÉ VASCONCELOS 12 LUMINARIAS			
No.	CALLE	ENTRE CALLE	Y CALLE
1	Tula	Avenida Francisco Márquez	Avenida Michoacán
2	Cosalá	Avenida Michoacán	Alfonso Reyes
3	Carlos B Zetina	Alfonso Reyes	Avenida Benjamín Franklin
4	Zitácuaro	Alfonso Reyes	Diagonal Patriotismo
5	Sombrerete	Alfonso Reyes	Benjamín Hill
6	Ciencias	Diagonal Patriotismo	Avenida Benjamín Franklin
7	Tacambaro	Alfonso Reyes	Benjamín Hill
8	Gómez Palacio	Alfonso Reyes	Benjamín Hill
9	General Salvador Alvarado	Benjamín Hill	Benjamín Hill
10	Irapuato	Alfonso Reyes	Benjamín Hill
11	Avenida Michoacán	Avenida Mazatlán	Diagonal Patriotismo
12	Benjamín Hill	Avenida José Vasconcelos	Avenida Tamaulipas
13	Avenida Tamaulipas	Avenida Benjamín Franklin	Alfonso Reyes.

Bacheo de pavimento y desazolve de las calles aledañas que se ven afectadas debido al paso de vehículos para el transporte, carga y descarga de materiales.

- Aplicar la normatividad estipulada en el manual Técnico de Accesibilidad para personas con Discapacidad.
 - Señales auditivas.
 - Guía podo táctil.
 - En cuanto a rampas para personas con discapacidad conservar una pendiente menor o igual a 8%.
 - Dimensiones adecuadas.
 - Acabados en piso.
 - Señalamientos en advertencia.
- Con el objetivo de mitigar el impacto social negativo que el proyecto pueda generar es necesario contar con la opinión o aceptación vecinal.
- Coordinar con la Dirección General de Servicios Urbanos de esta Demarcación, lo referente a la reforestación, poda y el tipo de árboles que se deben cambiar o mantener.



- Establecer Programa de Mantenimiento que hará que los espacios intervenidos permanezcan en los términos de mejora de Imagen Urbana.
- Se deberá garantizar la continuidad del tránsito vehicular haciendo eficiente el diseño e instalación de bolardos, en su caso.
- Se deberá considerar la instalación de sanitarios temporales para uso público como medida de mitigación.
- Con la finalidad de evitar el desorden de los desechos generados en las zonas temporales, se deberán colocar depósitos receptores de basura, así como la recolección periódica de la misma.

Así mismo, no omito mencionar que es necesario contar con los requisitos y con la normatividad vigente aplicable, mismas, que se encuentran descritas en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano (sic)

B. EN MATERIA DE MOVILIDAD

Mediante oficio **SM-SPPR-DGPP-0099-2021** de fecha 02 de febrero de 2021, la Dirección General de Planeación y Políticas de la Subsecretaría de Planeación, Políticas y Regulación de la Secretaría de Movilidad, **emitió Opinión Técnica Favorable**, con acciones como Proyecto Ejecutivo, Estudio y Obras, de 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 300 (inciso b) y 301 BIS según corresponda**, del Código Fiscal del Distrito Federal vigente y **94** de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente, mismo que deberá realizar el promotor del Desarrollo a través de la Tesorería del Distrito Federal, previo a la Manifestación de Construcción correspondiente, para que la "Comisión para el Mejoramiento de Infraestructura y Equipamiento del Distrito Federal" coordine que los ingresos por dicho pago se destinen para que la autoridad competente realice las acciones establecidas en la presente **OPINIÓN**, para prevenir, mitigar o compensar los efectos del impacto vial.
2. El Proyecto Ejecutivo deberá dar **cabal cumplimiento** con todas y cada una de las condicionantes y restricciones establecidas en la **Constancia de Alineamiento** Número Oficial **Folio No. 1961**, de fecha 18 de octubre de 2019, para el proyecto de construcción de un **Conjunto de Usos Mixtos**, denominado "**Espacio Condesa**" en el predio ubicado en **Circuito Interior Av. José Vasconcelos, Col. Hipódromo Condese, Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México**, emitida por la Dirección General de Obras y de Desarrollo Urbano en **Cuauhtémoc. Respetando la característica Patrimonial señalada en la misma.**
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 No. 6660-151SOMA19**, de fecha de 13 de agosto de 2019, por la Dirección del Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, para el proyecto de **construcción** de un **Conjunto de usos Mixtos**, denominado "**Espacio Condese**" en el predio ubicado en **Circuito Interior Av. José Vasconcelos, Col. Hipódromo Condese, Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México. Respetando la característica Patrimonial señalada en el mismo.**
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 estación de uso común, de las Normas Técnicas Complementarias para el Proyecto Arquitectónico.
5. El Proyecto Ejecutivo del Estacionamiento deberá cumplir con lo establecido en las Condiciones Complementarias a la Tabla 1.1, contenidas en el Numeral 1.2. Estacionamientos, 1.2.1. Cajones de estacionamiento, de las Normas Técnicas Complementarias para el Proyecto Arquitectónico; para este caso el Acuerdo por el que se modifica el numeral 1.2, Estacionamiento 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..."**

COPIA PARA AL PÚBLICO

Handwritten signatures and initials in blue ink.



6. Los accesos y salidas al estacionamiento deberán ser seguros y expeditos, para no afectar las vialidades de acceso al mismo, así como a los vehículos en proceso de acceso y/o salida debiendo cumplir con los **Artículos 5, 6 y 7 de la Ley de Movilidad**.
7. Durante las diferentes etapas de construcción, los vehículos de carga con materiales propios de la obra deberán entrar al predio para realizar las obras de carga y descarga y nunca dejar vehículos estacionados en la vía pública.
8. No se permitirá en la etapa de operación el estacionamiento en la vía pública sobre las calles aledañas al predio, por lo que deberá instalarse el señalamiento restrictivo correspondiente debiendo cumplir con los Artículos 5, 6 y 7 de la Ley de Movilidad.
9. **El Promotor deberá desarrollar a su costa y cargo las Medidas de Integración Urbana** establecido en el Estudio en referencia, propuesto por la **Arq. Verónica Guadalupe Castro García, Perito en Desarrollo Urbano con N° de Registro PDU-0443**, en dicho Estudio de Movilidad y deberá presentar **carta compromiso antes de solicitar los Lineamientos Generales** para cumplir con todas y cada una de las condiciones establecidas y definidas en el análisis.

De la Ley de Movilidad para la Ciudad de México, **Artículo 12, Artículo 37, Artículo 53, Artículo 54, Artículo 114, Artículo 195.**

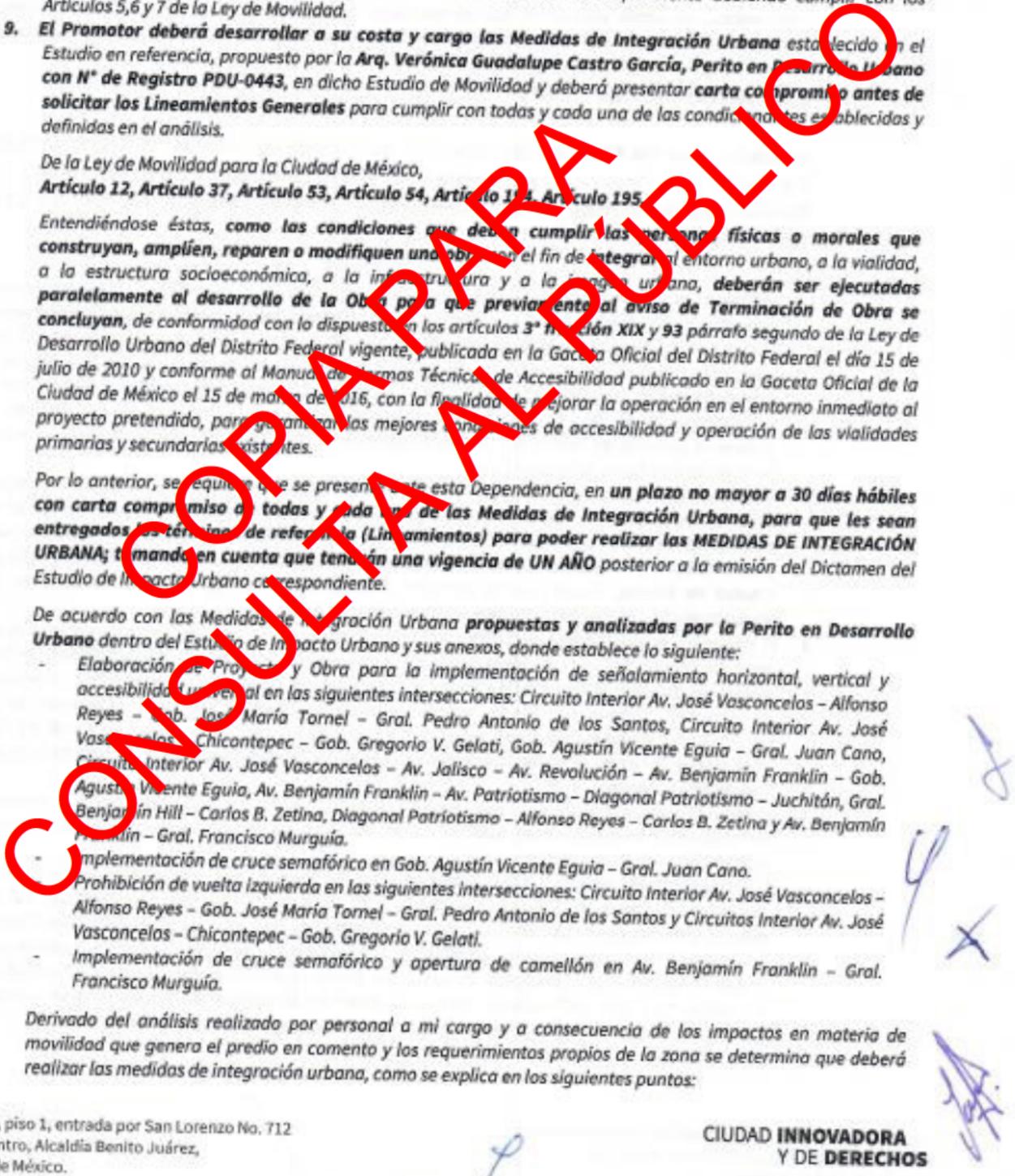
Entendiéndose éstas, como las condiciones que deben cumplir las personas físicas o morales que construyan, amplíen, reparen o modifiquen una obra con el fin de integrar el entorno urbano, a la vialidad, a la estructura socioeconómica, a la infraestructura y a la imagen urbana, deberán ser ejecutadas paralelamente al desarrollo de la Obra para que **previamente al aviso de Terminación de Obra se concluyan**, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 3° **fracción XIX** y 93 párrafo segundo de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 15 de julio de 2010 y conforme al Manual de Normas Técnicas de Accesibilidad publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 15 de marzo de 2016, con la finalidad de mejorar la operación en el entorno inmediato al proyecto pretendido, para garantizar las mejores condiciones de accesibilidad y operación de las vialidades primarias y secundarias existentes.

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

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

- Elaboración de Proyecto y Obra para la implementación de señalamiento horizontal, vertical y accesibilidad universal en las siguientes intersecciones: Circuito Interior Av. José Vasconcelos - Alfonso Reyes - Gob. José María Tornel - Gral. Pedro Antonio de los Santos, Circuito Interior Av. José Vasconcelos - Chicontepec - Gob. Gregorio V. Gelati, Gob. Agustín Vicente Eguía - Gral. Juan Cano, Circuito Interior Av. José Vasconcelos - Av. Jalisco - Av. Revolución - Av. Benjamín Franklin - Gob. Agustín Vicente Eguía, Av. Benjamín Franklin - Av. Patriotismo - Diagonal Patriotismo - Juchitán, Gral. Benjamín Hill - Carlos B. Zetina, Diagonal Patriotismo - Alfonso Reyes - Carlos B. Zetina y Av. Benjamín Franklin - Gral. Francisco Murguía.
- Implementación de cruce semafórico en Gob. Agustín Vicente Eguía - Gral. Juan Cano.
- Prohibición de vuelta izquierda en las siguientes intersecciones: Circuito Interior Av. José Vasconcelos - Alfonso Reyes - Gob. José María Tornel - Gral. Pedro Antonio de los Santos y Circuitos Interior Av. José Vasconcelos - Chicontepec - Gob. Gregorio V. Gelati.
- Implementación de cruce semafórico y apertura de camellón en Av. Benjamín Franklin - Gral. Francisco Murguía.

Derivado del análisis realizado por personal a mi cargo y a consecuencia de los impactos en materia de movilidad que genera el predio en comento y los requerimientos propios de la zona se determina que deberá realizar las medidas de integración urbana, como se explica en los siguientes puntos:





UNO.- Elaboración de **PROYECTO EJECUTIVO Y OBRA** para **adecuaciones geométricas, reconfiguración de las banquetas ambos parámetros, señalamiento horizontal, vertical y accesibilidad universal para las intersecciones seguras, semaforización (peatonal/ciclista);** 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:

- Circuito Interior Av. José Vasconcelos – Alfonso Reyes – Tornel – Gral. Pedro Antonio de los Santos.
- Circuito Interior Av. José Vasconcelos – Chicontepec – Gregorio V. Gelati.
- Gob. Agustín Vicente Eguía – Gral. Juan Cano.
- Gral. Benjamín Hill – Ciencias – Sombrerete – Diagonal Patriotismo.
- Diagonal Patriotismo – Chicontepec – Av. Mazatlán.

DOS.- Elaboración de **PROYECTO EJECUTIVO Y OBRA** para la **implementación de infraestructura ciclista** sobre Eje 4 Sur Av. Benjamín Franklin, entre Circuito Interior y Av. Nuevo León (sentido oriente).

TRES.- Elaboración de **PROYECTO EJECUTIVO Y OBRA** para la **rehabilitación de la infraestructura ciclista** existente sobre calles **Minería y Agricultura**, entre calle 12 de Octubre y Eje 4 Sur Benjamín Franklin.

***Para los puntos DOS y TRES, deberá realizarse conforme a la guía de infraestructura ciclista de la Ciudad de México publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 12 de agosto de 2016.**

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

- Estudio para la implementación y adecuación de las intervenciones necesarias para el mejoramiento del Polígono formado por la Colonia **Hipódromo Condesa**, Alcaldía **Cuauhtémoc**.

Las acciones establecidas en el inciso "CUATRO" se realizarán de los aprovechamientos correspondientes al pago del mencionado artículo 301 y 301 BIS, a través de la Autoridad competente para la implementación de medidas de seguridad y mitigación o compensación a las alteraciones o afectaciones al impacto vial generado por el aumento de las construcciones. (...)

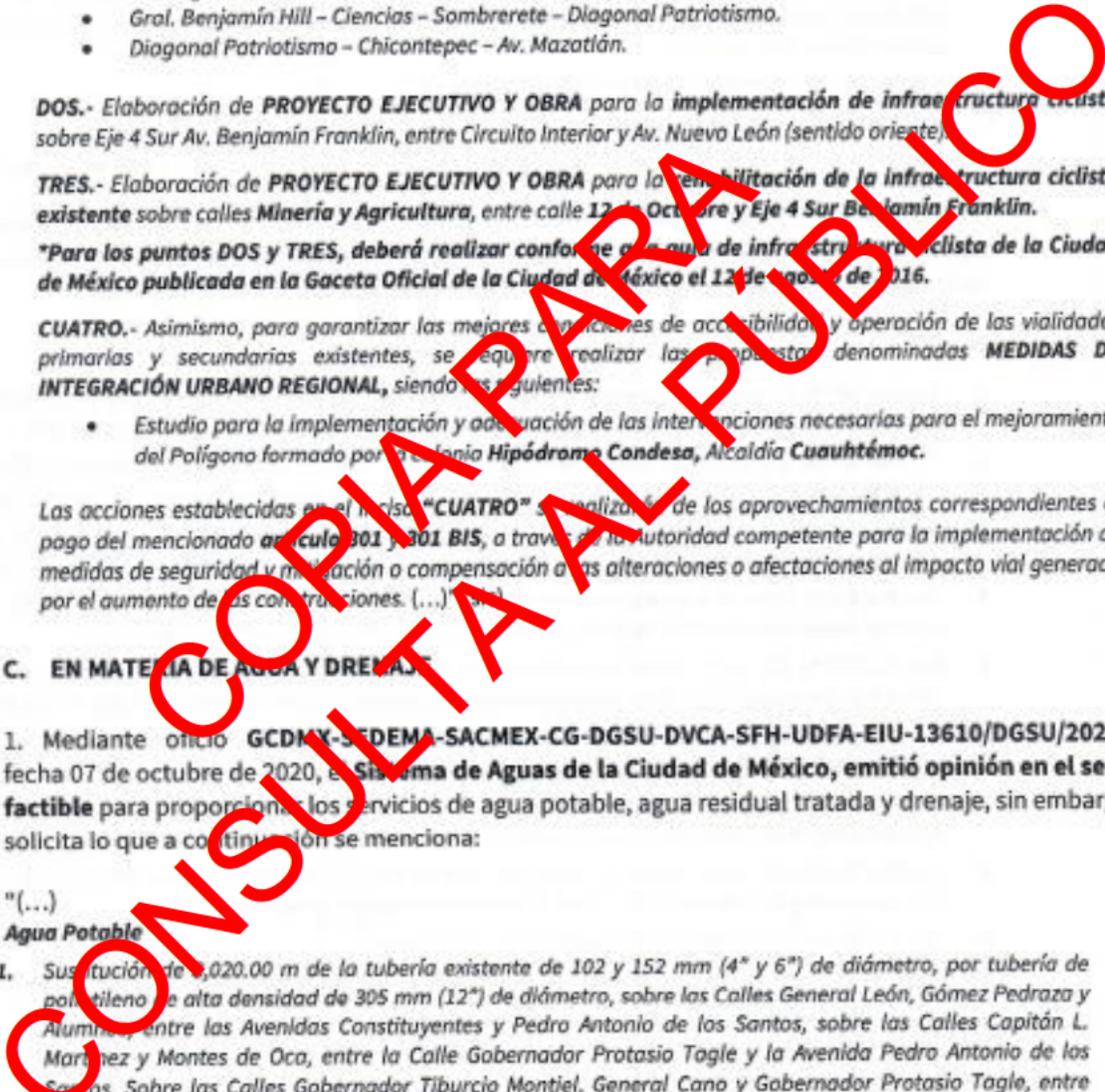
C. EN MATERIA DE AGUA Y DRENAJE

1. Mediante oficio **GCDMX-SEDEMA-SACMEX-CG-DGSU-DVCA-SFH-UDFA-EIU-13610/DGSU/2020** de fecha 07 de octubre de 2020, el **Sistema de Aguas de la Ciudad de México**, emitió opinión en el sentido **factible** para proporcionar los servicios de agua potable, agua residual tratada y drenaje, sin embargo, se solicita lo que a continuación se menciona:

"(...)

Agua Potable

1. Sustitución de 1,020.00 m de la tubería existente de 102 y 152 mm (4" y 6") de diámetro, por tubería de polietileno de alta densidad de 305 mm (12") de diámetro, sobre las Calles General León, Gómez Pedraza y Alumbres, entre las Avenidas Constituyentes y Pedro Antonio de los Santos, sobre las Calles Capitán L. Martínez y Montes de Oca, entre la Calle Gobernador Protasio Tagle y la Avenida Pedro Antonio de los Santos, sobre las Calles Gobernador Tiburcio Montiel, General Cano y Gobernador Protasio Tagle, entre General León y la Avenida Constituyentes y sobre la Avenida José Vasconcelos, entre la Calle Gobernador José M. Tornel y la Avenida Constituyentes.
2. El desarrollador deberá obtener la transmisión definitiva total o parcial del título de concesión ante la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA), para la explotación, uso y aprovechamiento de las Aguas Nacionales del Subsuelo, vigentes y asentados en el Registro Público de Derechos de agua correspondientes y este a su vez deberá tramitar la revisión de estos derechos por 232,000.00 m³/anuales (7.36 l.p.s.), al SACMEX, BAJO EL MARCO JURÍDICO ESTABLECIDO POR LA LEY DE AGUAS NACIONALES Y SU REGLAMENTO.





3. Deberá realizar la donación del predio con una superficie mínima de 300.00 m², con acceso independiente al desarrollo y frente a la vía pública, para la perforación de un pozo profundo de agua potable y se asignará el volumen anual solicitado en el párrafo anterior.
4. Llevar a cabo la perforación de un pozo profundo de agua potable, en el predio donado, en donde se incluirá la obra civil, el equipamiento electromecánico. La descarga del pozo a la red municipal, puesta en operación en el predio del punto 2, así como cualquier inherente para la correcta operación del mismo.
5. Elaborar el proyecto ejecutivo y la construcción de la red de agua potable en la zona de influencia del desarrollo constructivo, en las diferentes etapas constructivas, mediante la conexión de la red de distribución hasta donde se ubique el pozo a perforar, la cual se definirá posteriormente de acuerdo a lo que establezca este SACMEX.
6. Instalación de Cruceros en todas las calles que atraviese.
7. Construcción de cajas de válvulas
8. Al término de la obra al predio se le autoriza una toma de agua potable de 51 mm (2") de diámetro.

En el padrón de Usuarios de este Sistema de Aguas de la Ciudad de México (SACMEX), el predio no tiene registrada toma de agua potable, por lo que el desarrollo por deberá realizarse ante este Órgano Desconcentrado, para solicitar la toma domiciliaria que le corresponde.

Drenaje

1. Sustitución de 60 m de atarjea existente de 0.30 m (12") de diámetro, por otra de 0.38 m (15") de diámetro, sobre la Avenida José Vasconcelos entre la Avenida Benjamín Franklin y la Calle Benjamín Hill.
2. Sustitución de 182 m de la atarjea existente de 0.38 m (15") de diámetro, por otra de 0.45 m (18") de diámetro, sobre la Avenida Benjamín Franklin, entre la Avenida José Vasconcelos y la Calle Carlos B. Zetina.
3. Sustitución de 181 m de la atarjea existente de 0.38 m (15") de diámetro, por otra de 0.45 m (18") de diámetro, sobre la Calle Carlos B. Zetina, entre la Avenida Benjamín Franklin y la Calle Benjamín Hill.
4. Sustitución de 31 m de la atarjea existente de 0.30 m (12") de diámetro, por otra de 0.38 m (15") de diámetro, sobre la Avenida Amsterdam lado oriente, entre la Calle de Parras y la Avenida Michoacán.
5. Sustitución de 322 m de la atarjea existente de 0.30 m (12") de diámetro, por otra de 0.38 m (15") de diámetro, sobre la Avenida Amsterdam lado poniente, entre la Calle Parras y la Avenida Michoacán.
6. Sustitución de 161 m de la atarjea existente de 0.30 m (12") de diámetro, por otra de 0.38 m (15") de diámetro, sobre la Calle Laredo entre la Avenida nuevo León y la Avenida México.
7. Sustitución de 75 m de la atarjea existente de 0.30 m (12") de diámetro, por otra de 0.38 m (15") de diámetro, sobre la Avenida Michoacán, entre la Avenida Amsterdam y la Avenida México.
8. Sustitución de 130 m de la atarjea existente de 0.30 m (12") de diámetro, por otra de 0.38 m (15") de diámetro, sobre la Calle de Parras, entre la Avenida Nuevo León y la Avenida México.
9. Instalación de accesorios pluviales a cada 30 m de distancia.
10. Para la descarga de las demasías de las aguas residuales y pluviales se autoriza una tubería de 0.30 m (12") de diámetro.

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

- I. Con fundamento en lo dispuesto en el Artículo 86-Bis de la Ley del Derecho al Acceso, Disposición y Saneamiento del Agua de la Ciudad de México, construirá una cisterna de almacenamiento para el agua residual, la cual será llenada por medio de carras tanque, esta agua deberá ser utilizada en la limpieza del inmueble, lavado de autos, riego de áreas verdes, así como la colocación de trampas de retención de grasas y aceite, un cárcamo de bombeo y un registro rampedor de presión, con el fin de descargar las aguas a la red municipal sin presión.

COPIA PARA PÚBLICO

[Handwritten signatures and initials]



- II. Con fundamento en el Artículo 86-Bis de la Ley del Derecho al Acceso, Disposición y Saneamiento del Agua de la Ciudad de México, deberá implementar un sistema alternativo de captación, conducción, almacenamiento y aprovechamiento del agua pluvial, en usos que no requieran la calidad potable, así como el tanque tormenta con la capacidad suficiente para una lluvia extraordinaria.
- III. Contar con un sistema de redes separadas de agua potable, residual tratada y pluvial.

Se hace de su conocimiento que el Artículo 58 de la Ley del Derecho al Acceso, Disposición y Saneamiento del Agua de la Ciudad de México, así como el Artículo 73 fracciones IV y V, 175 y 176 fracciones I, IV y V del Código Fiscal de la Ciudad de México, es obligatoria la instalación de aparatos medidores para cualquier tipo de toma de agua potable, por lo que deberán realizar las adecuaciones necesarias para incluir la ubicación, dimensiones y arreglo de la tubería donde se instalará el cuadro y medidor que registrará el volumen de agua que ingresará al predio, con la finalidad de garantizar la correcta instalación, mantenimiento y toma de lectura de los aparatos medidores y ramificaciones internas correspondientes a cada departamento, vivienda o local en régimen de condominio o distintos a éste.

Este SACMEX, no podrá proporcionar los servicios de agua potable y drenaje, en tanto no se dé cumplimiento a las Medidas de Integración Urbana, de conformidad con el artículo 93 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y las Obligaciones al Interior del desarrollo (Medidas de Mitigación), así como lo indica en su **Carta Compromiso**, de fecha 05 de octubre de 2020, del C. Axel Michel Hernández Luna, Representante Legal de CIBanco S.A. Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso Espacio Concesión "18/B/2167".

Lo anterior con fundamento en lo dispuesto por los Artículos 2, 4 fracción III, 7 primer párrafo, 16 fracción II, 35, 50, 58, 62, 71, 72, 86 Bis I, 106, 110 y 111 de la Ley del Derecho al Acceso, Disposición y Saneamiento del Agua de la Ciudad de México; Artículos 3 fracciones VI, VIII y XIX, fracción XX, 93 y 94 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, Normas de Ordenamiento General números 4, 19 y 27, que forman parte integrante de la Ley de Desarrollo Urbano y del Reglamento General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; Artículos 303 fracciones II, III, V y VI, 304 números 6.1 y 8 y 312 fracciones IV, V y X, del Reglamento Interior del Poder Ejecutivo de la Administración Pública de la Ciudad de México; artículos 32, 33 fracción II, 35, 36, 39 fracción III inciso b) y 51 fracciones II y III del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal, Artículo 6 y 7 fracción VII del Código Fiscal de la Ciudad de México y Artículo 94 primer párrafo del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México. (...) (sic)

D. EN MATERIA DE REGENERACIÓN DEL ENTORNO URBANO

1. La Dirección General de Política Urbanística de esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, realizó el análisis de la zona de estudio con base en el Estudio de Impacto Urbano y determinó condicionar al Representante Legal y al Perito en Desarrollo Urbano, Arq. Verónica Guadalupe Castro García, PDU-0443, a las siguientes Medidas de Integración Urbana que consisten en la **elaboración de Estudio, Proyecto Ejecutivo y Ejecución de Obra** de lo siguiente:

"... Derivado de las condiciones operativas de la zona, se recomienda mejorar la circulación peatonal, los niveles de servicio y también incluir las propuestas para las intersecciones que presentan problemas enfocados a reforzar el señalamiento horizontal, en las siguientes intersecciones:

- **Intersección No. 1:** Circuito Interior José Vasconcelos – Alfonso Reyes – Gobernador José María Tornel – Gral. Pedro Antonio de Los Santos.
- **Intersección No. 2:** Circuito Interior José Vasconcelos – Chicontepec –Gobernador Gregorio V. Gelati.



- **Intersección No. 3:** Gobernador José María Tornel – Gral. Juan Cano.
- **Intersección No. 4:** Gobernador Gregorio V. Gelati – Gral. Juan Cano.
- **Intersección No. 5:** Gral. Juan Cano – Gobernador Agustín Vicente Eguía.
- **Intersección No. 6:** Circuito Interior José Vasconcelos – Av. Jalisco – Av. Revolución – Gobernador Agustín Vicente Eguía – Eje 4 Sur Benjamín Franklin.
- **Intersección No. 7:** Eje 4 Sur Benjamín Franklin – Diag. Patriotismo – Juchitán – Av. Patriotismo.

Con base en los análisis realizados se ejecutaron recorridos durante las H.M.D., dando como resultado prolongados tiempos de demora en el tránsito vehicular, lo que genera largas colas de espera, con el desarrollo del Proyecto de Cto. Int. José Vasconcelos No. 127, generará un aumento en el tránsito vehicular que impactará en la operación de las vialidades aledañas por lo que se proponen las siguientes medidas para mitigar el impacto del Desarrollo:

1. Para minimizar los efectos realizados por los recorridos de salida del predio con dirección al poniente y sur que afectarán sobre Circuito Interior José Vasconcelos, se propone que sobre las intersección 1 y 2, se prohíba la vuelta izquierda que forzará a los vehículos que salen del Desarrollo tomen otras alternativas que los desplacen al poniente y sur, lo que permitirá que los flujos se realicen con mayor rapidez. Como alternativa para los vehículos que demanden trasladarse al poniente y sur se propone canalizarlos sobre la calle de Santos B. Zetina hasta la calle de Alfonso Reyes, donde se intervendrá abriendo el paso del tránsito proveniente de Carlos B. Zetina puedan desplazarse al poniente.
2. De acuerdo con las salidas al norte y oriente que se establecieron para el Desarrollo afectará directamente la operación del Cto. Int. José Vasconcelos, por lo que la propuesta está enfocada a reorientar estas salidas hacia Francisco Murguía, para lo que será necesario realizar una serie de adecuaciones a la vialidad, empezando por la apertura del camellón sobre el Eje 4 Sur Benjamín Franklin para seguir transitando sobre Francisco Murguía con dirección al sur o incorporarse a Benjamín Franklin con dirección al poniente y como segunda modificación se implementará la semaforización de la intersección para poder organizar los flujos que se generan agilizando el tránsito; con esta medida se pretende desahogar el tránsito sobre el Cto. Int. José Vasconcelos.
3. El cruce de vehículos sobre la intersección No. 5 presentará complicaciones sobre Gobernador Agustín Vicente Eguía debido a que esta vialidad presenta flujos en ambos sentidos por lo que el cruce es complicado; por lo que la propuesta está enfocada a la semaforización de la intersección sincronizando a fase con la intersección No. 6 para no interrumpir la dinámica de operación de las vialidades.
4. La propuesta se enfoca a la implementación del señalamiento horizontal en cada una de las intersecciones donde presenten un desgaste del señalamiento, lo que reforzará la organización de los flujos vehiculares agilizando el tránsito vehicular.
5. Homogenizar las condiciones de desplazamiento peatonal que se presenta en la zona de estudio mediante la implementación de rampa de acceso en aceras donde la circulación para personas con alguna discapacidad de movilidad sea inaccesible.

Cabe señalar que el promotor deberá desarrollar a su costa y cargo las Medidas de Integración Urbana, entendidas como las "condiciones que deben cumplir las personas físicas y morales que construyan, amplíen, reparen o modifiquen una obra con el fin de integrarla al entorno urbano, a la vialidad, a la estructura socioeconómica, a la infraestructura y a la imagen urbana" y que deberán ser ejecutadas previamente al aviso de Terminación de Obra, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 3,



fracción XIX y 93, párrafo segundo de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, hoy de la Ciudad de México, el día 15 de julio de 2010, cuya última reforma fue publicada el 22 de marzo del 2018.

E. EN MATERIA DE RIESGOS Y PROTECCIÓN CIVIL

Mediante oficio **SGIRPC/DGAR/0052/2021** de fecha 07 de enero de 2021, la Dirección General de Análisis de Riesgos de la Secretaría de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil **emitió Opinión Técnica Favorable Condicionada**, así mismo se obtuvieron observaciones que tendrán que ser solventadas y que se enuncian a continuación para su pronta referencia:

"(...) Apercebido que, de no desahogar las observaciones indicadas, la presente Opinión quedará sin efecto, por lo que para su adecuado seguimiento, se solicitará informe a esta Secretaría, la fecha de notificación al particular sobre el presente curso, para que adecue completamente y subsane los aspectos indicados, así como informar la fecha en la que el particular realizó la documentación correspondiente para estar en posibilidad de valorar el análisis de riesgos y de las medidas de prevención aplicables.

Finalmente, no omito señalar que previo al inicio de cualquier trabajo constructivo, y una vez que el proyecto esté en funcionamiento, deberá ajustarse a lo establecido en la normatividad vigente aplicable (Reglamento de Construcciones del Distrito Federal y en materia de Protección Civil). Por lo que esta Secretaría y la Unidad de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Alcaldía Cuauhtémoc, en ejercicio de sus atribuciones se reservan la facultad de requerir mayor información, así como supervisar el cumplimiento de las disposiciones en materia de protección civil.

Lo anterior con fundamento en los artículos: 1, 2 y fracciones I, IV y XI, 11, 16 fracciones VI y VII, 20, 31 fracciones I, XII, XXI y XXVII, 33 fracciones IX y XXII de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; 1, 2 fracciones II y XXIII, 32, 33, 44, 45, 49 y 55 de la Ley del Procedimiento Administrativo del Distrito Federal; 1, 2, 5, 7, 14 fracciones I, V, VI, XII, XXXII, XXXVII y XLV de la Ley de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Ciudad de México; 1, 7 fracciones I, XIV y XXXIII, 87 fracción V, 93 Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; 1, 7 fracción VIII inciso C), 154 fracciones XXIII, XXIV y XXV, 169 fracciones XI y XIII Reglamento Interior del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; 1, 7, 92, 93, y 94 del Reglamento de la Ley de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil; 1, 85, 86, 87, 89, 92, 93, 94 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

CÉDULA DE REVISIÓN

Documentación de responsables técnicos (vigentes, legibles y firmados)		SI	NO
1	Copia vigente del Registro del Tercero Acreditado y Carta de Responsabilidad. Observaciones: SGIRPC-HORH-650501-77/18, Humberto Horta Ramírez Vigencia: 18 de diciembre de 2018 al 2020	X	
1	Copia del carnet del Director Responsable de Obra y Carta Responsiva. Observaciones: DRO-1411, Arq. Guillermo Ortiz Taboada Vigencia: 08 de diciembre de 2017 al 2020	X	
1	Copia del carnet del Perito de Desarrollo Urbano y carta responsiva. Observaciones: PDU-0443, Arq. Verónica Guadalupe García Vigencia: 11 de julio de 2018 al 2021.		
2	Información General del Proyecto	SI	NO
	a) Memoria descriptiva del proyecto en estudio		
	Observaciones: Mencionan lo que a la letra dice: "El proyecto consiste en un desarrollo de uso mixto compuesto por cuatro niveles de centro comercial, sobre el cual se desplantan dos torres; la primera torre cuenta con 23 niveles destinados para uso de oficinas, mientras que la segunda torre cuenta con 19 niveles destinados a departamentos; el proyecto en su conjunto cuenta con una superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 105,965.32 m ² , de los cuales 3,894.56 m ² se encuentran respaldados mediante la Manifestación de Construcción registrada con número de folio	X	



RCUC-007-2016; y los 102,010.76 m² restantes corresponden al proyecto de ampliación. Además se cuenta con 11 niveles subterráneos de estacionamiento, contando con una superficie bajo nivel de banquetas de 102,489.14 m² sic.

b) Cedula básica del proyecto (Ampliación)				SI	NO
Observaciones: Deberá complementar la información conforme a la siguiente tabla, altura de la construcción existente y profundidad del proyecto, (---).					X
Concepto	Manifestación RCUC-007-2016 (construcción existente)	Anteproyecto (ampliación)	Total		
Superficie de Terreno:		10,396.66 m ²			
Desplante de Proyecto:	3,746.25 m ²	2,822.63 m ²	6,568.88 m ²		
Área Libre:	6,650.41 m ²	- 2,822.63 m ²	3,827.78 m ²		
Superficie s.n.b.:	3,894.56 m ²	102,070.76 m ²	105,965.32 m ²		
Superficie b.n.b.:	103,146.00 m ²	- 656.86 m ²	102,489.14 m ²		
Superficie total de construcción:	107,040.56 m ²	101,413.90 m ²	208,454.46 m ²		
Altura:	----	128	128		
Profundidad:	----	----	----		
Viviendas:	----	259	259		
Niveles s.n.b.:	1	30	31		
Niveles b.n.b.:	11		11		
Cajones de estacionamiento	3,662	- 1,086	2,576		
Población máxima: 5,020	Población permanente: 1,120	Población flotante: 3,900			

c) Descripción del estado actual del predio y colindancias				SI	NO
Memoria descriptiva del estado actual del predio y colindancias:	Observaciones: Presentan la descripción actual del predio y sus colindancias interrelacionado con evidencia fotográfica e imágenes satelitales con cruces de referencia			X	
Reporte Fotográfico	Cruces de referencia				
d) Planos arquitectónicos del proyecto (a escala legible firmados por D.R.O. y P.D.U.)	Observaciones: Presentan planos legibles con firmas autógrafas de los responsables técnicos correspondientes, suscrito el proyecto autorizado de acuerdo al Registro de Manifestación de construcción número RCUC-007-2016 y la ampliación a realizar.			SI	NO
Planta de conjunto con cuadro de superficies generales	Señala restricciones y afectaciones.			X	
Plantas arquitectónicas	Cortes				
Ubicación de cajones de estacionamiento	Fachadas.				

3 Estudio de riesgos (Elaborado por un Tercero acreditado autorizado para elaborar estudio de riesgo-vulnerabilidad)				SI	NO
Observación General: Deberá complementar y presentar el Estudio conforme a lo establecido en el "Acuerdo por el cual se dan a conocer los Lineamientos Generales para la elaboración de Estudios de Riesgo en materia de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil", publicado en la Gaceta oficial de la Ciudad de México el 30 de marzo de 2020.					X
3.1 Antecedentes y datos generales.				SI	NO
Observaciones: Presentar la información general del proyecto conforme a los lineamientos.				X	
3.2 Peligros, vulnerabilidad y exposición.				SI	NO
Observaciones: Deberá atender lo señalado en el Cuadro V1 y V2, así como presentar el Estudio de Mecánica de Suelos mencionada en la cuadro PA. 1 para respaldar la información presentada y el Vo. Bo. DSAACMEX, debido a la vólveda mencionada en el cuadro PA.2					X
PA. 1 Peligros y amenazas naturales		PA. 2 Peligros y amenazas antropogénicas			
Fenómeno	Riesgo	Fenómeno	Riesgo		
Sismicidad	Alto	Incendio	Muy Alto		
Fallas y fracturas en el terreno	Alto	Exposición	Muy Alto		
Inestabilidad de laderas	Muy Bajo	Derrame	Medio		
Subsistencia y hundimientos	Muy Bajo	Flamazo y/o fuga	Muy Alto		
Inundaciones	Muy Alto	Intoxicación	Muy Bajo		
Precipitación	Alto	Radioactividad	Muy Bajo		



Tormenta eléctrica	Alto	Contaminación	Muy Bajo
Granizo	Muy alto	Concentraciones masivas	Muy Alto
Temperaturas mínimas	Muy Bajo	Interrupción de servicios vitales	Bajo
Temperaturas cálidas	Alto	Interrupción de instalaciones estratégicas	Bajo
Nevadas	Muy Bajo		

Cuadro V1. Vulnerabilidad del establecimiento.

Observaciones: Presentan tabla de vulnerabilidad donde mencionan que el tipo de inmueble es Mixto, mencionando que aún no se construye, sin embargo, el proyecto en estudio es de ampliación, por lo que deberá mencionar los antecedentes de la construcción existente.

Cuadro V2. Vulnerabilidad asociada a elementos de protección civil del establecimiento

Observaciones: Indican que el proyecto es de obra nueva por lo que actualmente no existen elementos de protección civil, sin embargo, deberá presentar los elementos en materia de protección civil que se consideraran en el proyecto en funcionamiento.

Cuadro E1. Exposición en el entorno (a partir del perímetro del sitio de estudio)

Observaciones: Presentan sistema expuesto en el entorno conforme a lo establecido en los lineamientos vigentes.

Población/ Equipamiento/ Infraestructura	Tipo de exposición			Observaciones
	Alta	Medio	Bajo	
Población y vivienda	X			----
Comercio y abasto		X		----
Educación y cultura	X			----
Recreación y deporte			X	----
Salud y Asistencia Social	X			----
Comunicaciones y transporte	X			----
Infraestructura y Servicios	X			----

3.3 Elementos de desarrollo urbano, ambiental y movilidad SI NO

Observaciones: Presentan información conforme a los lineamientos vigentes.

Tabla 1. Población por manzanas (dentro del radio a partir del predomnio del sitio de estudio).

Observaciones: Si presenta.

Tabla 2. Equipamientos, inmuebles o establecimientos que representen alta exposición o amenaza.

Observaciones: Si presenta.

Tabla 3. Zonas de menor riesgo.

Observaciones: Si presenta.

Tabla 4. Movilidad e intersecciones primarias.

Observaciones: Si presenta.

3.4. Evaluación general de impactos de riesgos. SI NO

Observaciones: mencionan lo que la letra dice:

"... Dado la evaluación realizada de Peligro Vulnerabilidad y Exposición conforme a Lineamientos Generales para elaboración de estudio de riesgo en Materia de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil consideramos que la evaluación general es de riesgo medio".

No obstante, deberá subsanar las observaciones del inciso 3.2. Peligro, vulnerabilidad y exposición, para respaldar el riesgo asignado.

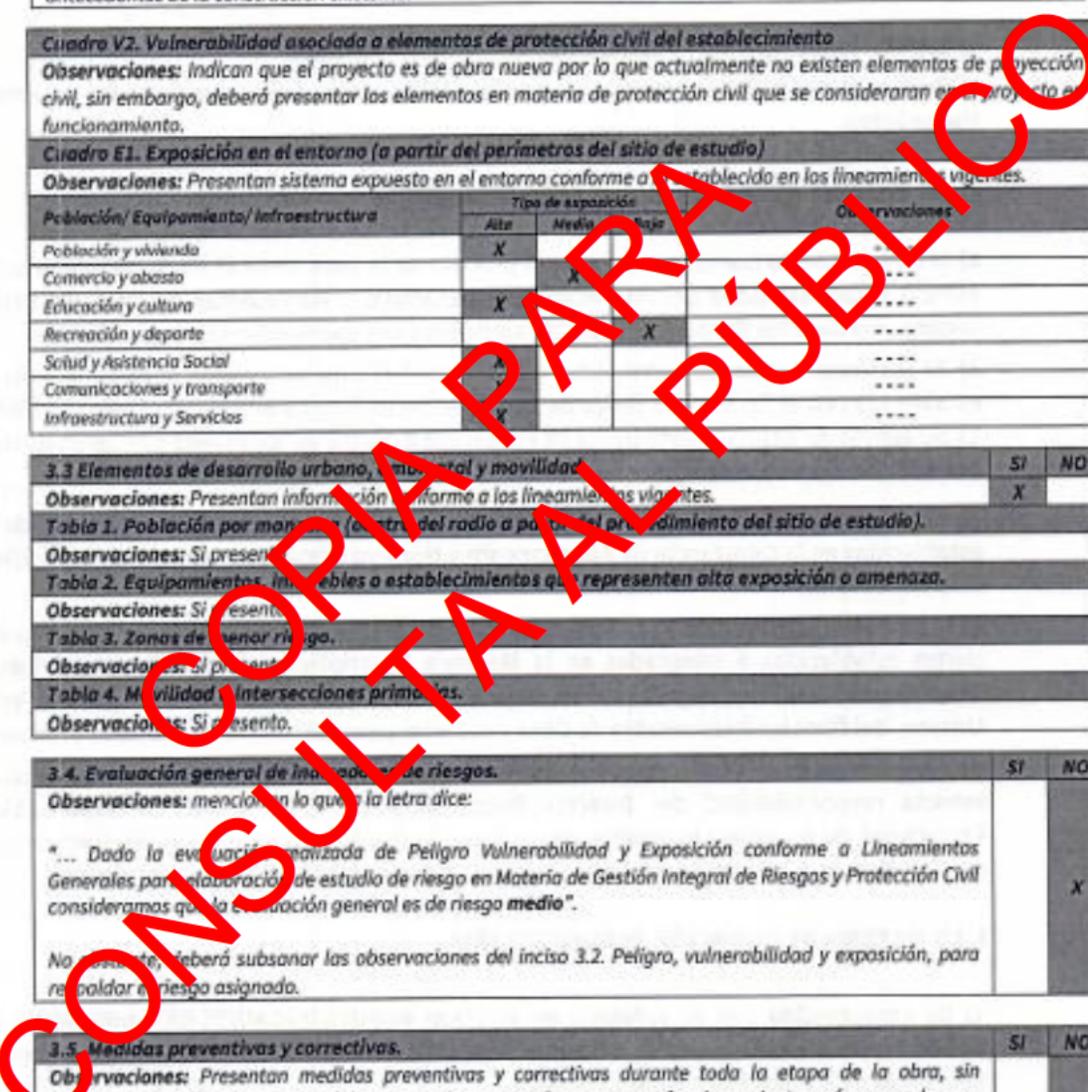
3.5. Medidas preventivas y correctivas. SI NO

Observaciones: Presentan medidas preventivas y correctivas durante toda la etapa de la obra, sin embargo, deberá presentar medidas preventivas para el proyecto en funcionamiento, así como subsanar las observaciones del estudio de riesgo en general y presentar la mecánica de suelos para respaldar la información presentada

3.6. Memoria del estudio. SI NO

Observaciones: Presentan información conforme a los lineamientos vigentes

(...)" (sic)





F. EN MATERIA DE SUSTENTABILIDAD

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

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

- 1) Reparar las banquetas y guarniciones que resulten dañadas.
- 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 obra hasta el inicio de operaciones queda bajo la estricta responsabilidad del Propietario del Desarrollo o Representante Legal, del Perito en Desarrollo Urbano, del Director Responsable de Obra y de los Corresponsables correspondientes.
- 2) El proyecto ejecutivo deberá dar cabal cumplimiento con todas y cada una de las condiciones establecidas en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 6660-151SOMA19, expedido el 13 de agosto de 2019, emitido por la Dirección del Registro de los Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.
- 3) El proyecto ejecutivo deberá dar cabal cumplimiento con todas y cada una de las condiciones establecidas en la Constancia de Alineamiento y Numero Oficial con número de Folio 1961 de fecha 18 de octubre de 2019.
- 4) El proyecto Ejecutivo de Estacionamiento, deberá dar cabal cumplimiento en todas y cada una de sus partes establecidas e integradas en la Memoria Descriptiva del expediente del Estudio de Impacto Urbano que nos ocupa, bajo la estricta responsabilidad del Representante Legal, del Perito en Desarrollo Urbano, del Director Responsable de Obra y el Corresponsable en Diseño Urbano y Arquitectónico.
- 5) Cumplir con lo señalado en el Estudio de Mecánica de Suelos correspondiente, el cual estará bajo la estricta responsabilidad del Director Responsable de Obra y del Corresponsable en Seguridad Estructural, de acuerdo lo establecido en los artículos 35 fracciones I, IV y 39, fracción I, incisos a, b, c, d, e, f, i, ii, iii, iv, g, h del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal vigente.

I. EN MATERIA DE DONACIÓN REGLAMENTARIA

- 1) De conformidad con lo señalado en el oficio **SEDUVI/DGCAU/SCRRT/2400/2020**, de fecha 19 de agosto de 2020 emitido por la entonces Dirección General de Control y Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda:

"...La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, vigente para la Ciudad de México, en su artículo 64 fracción III, establece que quienes lleven a cabo construcciones que requieran dictamen de impacto urbano, deberán transmitir a título gratuito al Gobierno de la Ciudad de México, el dominio del 10 % de la superficie total del terreno, que señale el Reglamento en mención. El Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal el Artículo 80 fracción I, VI, vigente para la Ciudad de México.

Con fundamento en los artículos 237 fracción VI del Reglamento Interior del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México, se determina procedente requerir la donación

COPIA PARA CONSULTA AL PÚBLICO

[Handwritten signatures and initials in blue ink]



reglamentaria a favor del Gobierno de la Ciudad de México, toda vez que el predio antes mencionado, con superficie de 10,396.66 m², se encuentra dentro de las hipótesis establecidas en los artículos en comento..."

Por lo que para tal efecto deberá formalizar por escrito ante esta Secretaría, el inicio de la transmisión a título gratuito del dominio del diez por ciento del área total del predio a través de la donación de una superficie de terreno de igual valor a aquel que debería transmitir, para incorporarlo al patrimonio del Distrito Federal (artículo 64 fracción III inciso a) de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, y 81 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, ambos ordenamientos vigentes al momento de su inserción.

Previo a la Liberación de las Medidas de Integración Urbana y Condiciones, deberá presentar a esta Dirección General, copia de la documentación que acredite fehacientemente el cumplimiento de la donación reglamentaria (superficie de terreno de igual valor a aquel que debería transmitir), de conformidad con lo dispuesto en los artículos antes invocados.

QUINTA.

Con fundamento en los artículos 3, fracción XIX y 93 párrafo segundo de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal y Ciudad de México el día 15 de julio de 2010, cuya última reforma fue publicada el 22 de marzo del 2018, se decreta que para la supervisión y seguimiento del cumplimiento de las medidas de integración urbana y condiciones establecidas en el presente Dictamen el [REDACTED] Representante Legal de **CIBANCO, S.A., IBM, FIDEICOMISO ESPACIO CONDESA CIB/2167**, conjuntamente con la Arq. Verónica Guadalupe Castro García, Perito en Desarrollo Urbano con número de registro PDU-0443 y al Arq. Guillermo Ortiz Taboada como Director Responsable de Obra con número de registro PRO-1411, deberán realizar lo siguiente:

I. Con fundamento en el artículo 90 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente, el interesado deberá publicar en uno de los diarios de mayor circulación en la Ciudad de México el contenido íntegro del Dictamen de Estudio de Impacto Urbano Positivo o Dictamen de Impacto Urbano Ambiental Positivo dentro de los 15 días hábiles posteriores a su recepción. Asimismo, **dentro de los 30 días siguientes a la publicación, deberá ingresar ante la Secretaría un ejemplar del original de la publicación para ser glosado al expediente.**

En caso de no cumplir con la publicación el Dictamen del Estudio de Impacto Urbano Positivo o Impacto Urbano Ambiental Positivo se extinguirá y no producirá efectos de pleno derecho sin necesidad de declaración judicial. Para el caso que se haya llevado a cabo la publicación pero no se presente el original ante la Secretaría, se prevendrá al interesado por única ocasión; en caso que no sea desahogada la prevención en tiempo y forma se tendrá por no realizada la publicación.

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

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

IV. Obtener y presentar a esta Dirección General, previo a la presentación de la Manifestación de Construcción Tipo "C", ante la Alcaldía Cuauhtémoc, la opinión técnica favorable del estudio de riesgo por parte de la Dirección General de Análisis de Riesgos de la Secretaría de Gestión Integral de Riesgos y

COPIA PARA PUBLICAR
CONSULTA AL PÚBLICO

Handwritten signatures and initials in blue ink.



Protección Civil, para seguimiento con la Dirección de Gestión Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

V. Presentar a esta Dirección General, previo a la presentación de la Manifestación de Construcción Tipo "C", ante la Alcaldía Cuauhtémoc, la opinión técnica favorable, para seguimiento con la Dirección de Gestión Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

VI. Presentar a esta Dirección General copia de la Autorización del Sistema Alternativo de captación Reutilización e Infiltración de Aguas Pluviales y Residuales, emitida por el Sistema de Agua de la Ciudad de México, en 10 días posteriores a su obtención.

VII. Presentar a esta Dirección General, copia de la Resolución Administrativa en materia de Impacto Ambiental, que contenga los parámetros constructivos del proyecto evaluado en el presente Dictamen dentro de los 10 días posteriores a la presentación de la Manifestación ante la Alcaldía Cuauhtémoc y previo al Aviso de Terminación de Obra.

VIII. A partir de la recepción del Dictamen de Estudio de Impacto Urbano y hasta la presentación del Aviso de Terminación de Obra en la Alcaldía correspondiente, presentarán ante esta Dirección General un **informe trimestral** sobre el estado del proyecto, avance de obra y cumplimiento de medidas de integración urbana y condiciones establecidas en el presente Dictamen, adjuntando la documentación que soporte su cumplimiento.

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

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

Artículo 99. La Secretaría podrá emitir oficio de liberación de medidas de integración urbana, cuando éstas hayan sido realizadas, documentadas y validadas por las dependencias, y se concluya la transmisión a título gratuito del terreno 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 la conducente ante el Órgano Político Administrativo, siempre y cuando existan en el expediente radicado en la Dirección General de Administración Urbana elementos que comprueben el estricto cumplimiento de dicho programa. (...)

Artículo 177. Si la ejecución de una obra requiere de dictamen de impacto urbano o impacto urbano ambiental, el Órgano Político Administrativo no otorgará la autorización de uso y ocupación del proyecto hasta que la Secretaría emita el documento por el que se determine que las medidas de integración urbana impuestas en el dictamen de impacto urbano han sido cumplidas. Si del Informe que emita la Secretaría se determina que no se ha dado cumplimiento a las medidas de integración urbana señaladas en el dictamen de estudio de impacto urbano, el Órgano Político Administrativo no podrá emitir la autorización de uso y ocupación del inmueble. El

COPIA PARA PÚBLICO

Handwritten signatures and initials in blue ink.



Órgano Político Administrativo no podrá emitir ningún tipo de permiso de operación o cualquier otro sin notificar a la Secretaría cuando haya sido objeto de un dictamen de Impacto Urbano."

SEXTA.

En el supuesto de solicitar liberación de medidas y condiciones parciales, deberá considerar lo estipulado en el artículo 65, párrafos segundo y sexto del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, el cual, señala que:

"(...) así como, en el caso de proyectos que requieran de Estudio de Impacto Urbano, cumplir con la totalidad de estudios, proyectos y obras establecidas en las medidas de integración contenidas en el Estudio de Impacto Urbano a las que se refiere el artículo 93 de la Ley, y el cumplimiento de la obligación que establece la fracción III del artículo 64 de la Ley. (...) Para las manifestaciones de construcción tipo B y C, así como en los casos señalados en el artículo 5, 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 una vez cumplido las condiciones contenidas en el Dictamen de Factibilidad de Servicios Hidráulicos, así como con la totalidad de estudios, proyectos y obras establecidas en las medidas de integración contenidas en el Estudio de Impacto Urbano a las que se refiere el artículo 93 de la Ley, y el cumplimiento de la obligación que establece la fracción III del artículo 64 de la Ley."

SÉPTIMA.

En caso de **NO CUMPLIR CON LAS MEDIDAS DE INTEGRACIÓN URBANA Y CONDICIONES ESTABLECIDAS EN ESTE DICTAMEN**, así como en la presentación en tiempo y forma de los **INFORMES TRIMESTRALES**, se procederá a las sanciones aplicables al Perito en Desarrollo Urbano y Director Responsable de Obra, en términos del artículo 179 incisos a), b), c) y 180 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

De igual manera, en atención a lo señalado en el capítulo de **ANTECEDENTES** y **CONSIDERACIONES** y con fundamento en los artículos 4 fracción III, 7 fracción XXVI y 63 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; del artículo 6 fracciones I a X de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; de la Norma General de Ordenación 19, que forma parte de la Ley de Desarrollo Urbano y el Programa General de Desarrollo Urbano, ambos vigentes del Distrito Federal; de los artículos 85, 86 fracción III, 88 fracciones I, II, III, IV, V, VI, 94 fracción I, 96, 97, 98, 106 fracción V, 107, 108, 109 y 110 fracciones I, II, III, IV, V, VI, 111 fracciones II, IV, 112 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano vigente al ingreso de la solicitud de Dictamen de Estudio de Impacto Urbano; **el incumplimiento de las medidas de integración urbana y condiciones señaladas en el presente Dictamen, será motivo para iniciar el procedimiento de extinción por propio derecho derivado de la naturaleza del acto administrativo**, esto con fundamento en el artículo 29 fracción II, IV y VI de la Ley de Procedimiento Administrativo y ordenamientos vigentes en la Ciudad de México.

OCTAVA.

Se aclara que cualquier ampliación posterior a la emisión del presente Dictamen de Estudio de Impacto Urbano que se efectúe, será sumada a la superficie total de la presente autorización y se considerará para los efectos de cuantificación de superficie aplicable para los fines indicados en la Norma General de Ordenación número 19, fracción VI.

NOVENA.

Cuando ocurra sustitución del Perito en Desarrollo Urbano y/o Director Responsable de Obra; se deberá levantar un acta administrativa ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, asentando los motivos y circunstancias por las cuales será sustituido o retirada la responsiva; así como el avance de la obra hasta ese momento. La Administración ordenará la suspensión de la obra cuando no sean sustituidos en forma inmediata y no permitirá la reanudación hasta en tanto no se designe uno nuevo,

COPIA PARA AL PÚBLICO

Handwritten signatures and initials in blue ink.



esto conforme al artículo 108 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano vigente, que a la letra señala:

Artículo 108. El propietario podrá, si así lo requiere, sustituir durante el proceso de cualquier trámite o una vez dictaminado éste al Perito en Desarrollo Urbano que haya otorgado su responsiva, en los términos previstos en el artículo 106 de este Reglamento, debiendo de informar por escrito a la Secretaría, explicando los motivos de la sustitución, así como la designación de los nuevos profesionistas que asumirán la responsiva. Notificado lo anterior, la Secretaría asentará este hecho en el acta correspondiente, así como el alcance o estado que guarda el proceso de evaluación y la responsabilidad de cada Perito en Desarrollo Urbano, remitiendo copia de la misma a las áreas que por sus facultades deban de conocer. Si la sustitución de un Perito en Desarrollo Urbano fue motivada por el cumplimiento a las obligaciones previstas en el artículo 110 del Reglamento, la Secretaría iniciará de oficio el procedimiento de revisión a su actuar, a efecto de determinar la sanción que, en su caso, corresponda aplicar al perito." (sic)

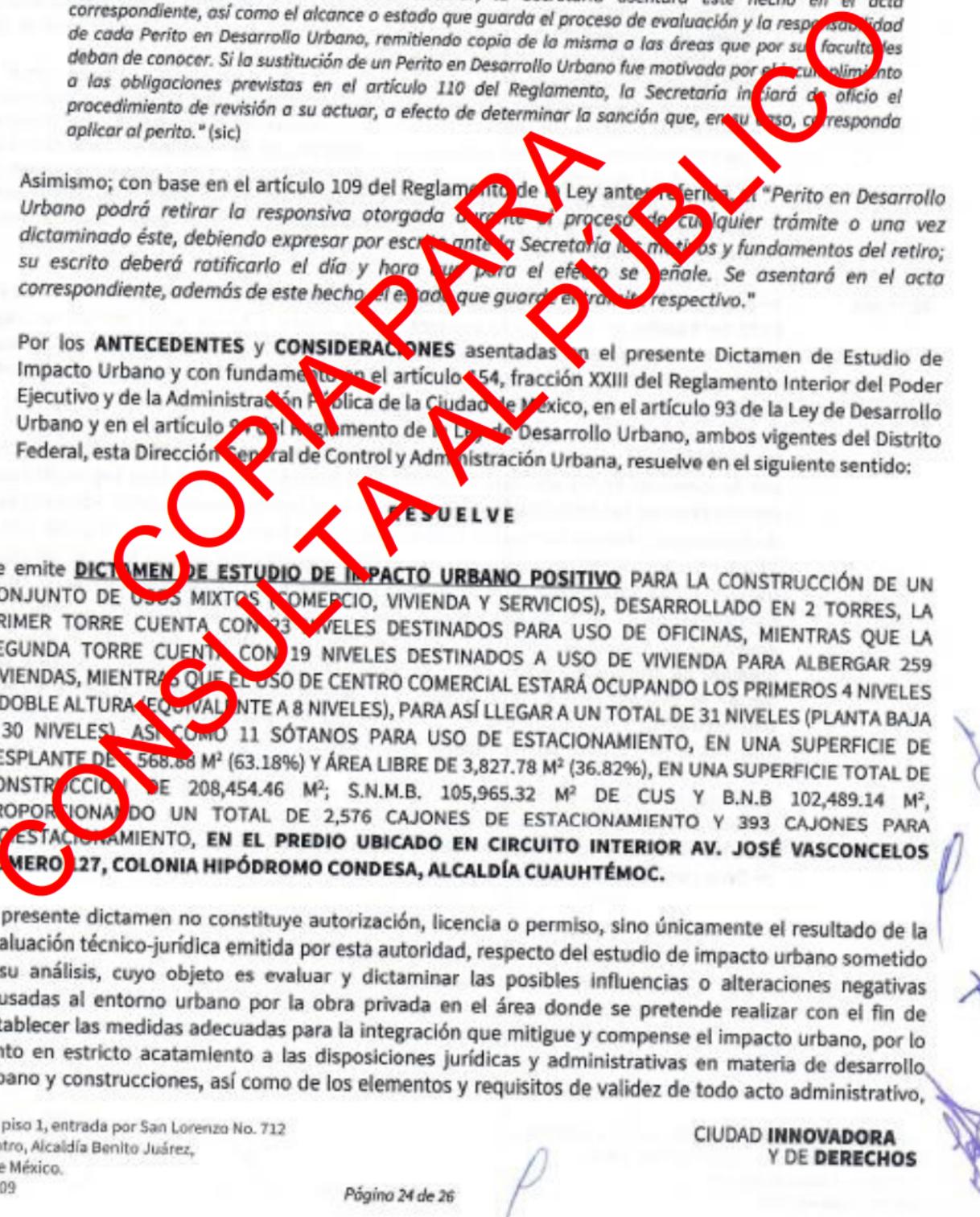
Asimismo; con base en el artículo 109 del Reglamento de la Ley antes referida, el "Perito en Desarrollo Urbano podrá retirar la responsiva otorgada durante el proceso de cualquier trámite o una vez dictaminado éste, debiendo expresar por escrito ante la Secretaría los motivos y fundamentos del retiro; su escrito deberá ratificarlo el día y hora en que para el efecto se señale. Se asentará en el acta correspondiente, además de este hecho, el estado que guarda el trámite respectivo."

Por los **ANTECEDENTES** y **CONSIDERACIONES** asentadas en el presente Dictamen de Estudio de Impacto Urbano y con fundamento en el artículo 54, fracción XXIII del Reglamento Interior del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México, en el artículo 93 de la Ley de Desarrollo Urbano y en el artículo 9 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano, ambos vigentes del Distrito Federal, esta Dirección General de Control y Administración Urbana, resuelve en el siguiente sentido:

RESUELVE

PRIMERO. Se emite **DICTAMEN DE ESTUDIO DE IMPACTO URBANO POSITIVO** PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UN CONJUNTO DE USOS MIXTOS (COMERCIO, VIVIENDA Y SERVICIOS), DESARROLLADO EN 2 TORRES, LA PRIMER TORRE CUENTA CON 23 NIVELES DESTINADOS PARA USO DE OFICINAS, MIENTRAS QUE LA SEGUNDA TORRE CUENTA CON 19 NIVELES DESTINADOS A USO DE VIVIENDA PARA ALBERGAR 259 VIVIENDAS, MIENTRAS QUE EL USO DE CENTRO COMERCIAL ESTARÁ OCUPANDO LOS PRIMEROS 4 NIVELES A DOBLE ALTURA (EQUIVALENTE A 8 NIVELES), PARA ASÍ LLEGAR A UN TOTAL DE 31 NIVELES (PLANTA BAJA + 30 NIVELES) ASÍ COMO 11 SÓTANOS PARA USO DE ESTACIONAMIENTO, EN UNA SUPERFICIE DE DESPLANTE DE 5,568.68 M² (63.18%) Y ÁREA LIBRE DE 3,827.78 M² (36.82%), EN UNA SUPERFICIE TOTAL DE CONSTRUCCIÓN DE 208,454.46 M²; S.N.M.B. 105,965.32 M² DE CUS Y B.N.B 102,489.14 M², PROPORCIONANDO UN TOTAL DE 2,576 CAJONES DE ESTACIONAMIENTO Y 393 CAJONES PARA BICICESTACIONAMIENTO, EN EL PREDIO UBICADO EN CIRCUITO INTERIOR AV. JOSÉ VASCONCELOS NUMERO 27, COLONIA HIPÓDROMO CONDESA, ALCALDÍA CUAUHTÉMOC.

SEGUNDO. El presente dictamen no constituye autorización, licencia o permiso, sino únicamente el resultado de la evaluación técnico-jurídica emitida por esta autoridad, respecto del estudio de impacto urbano sometido a su análisis, cuyo objeto es evaluar y dictaminar las posibles influencias o alteraciones negativas causadas al entorno urbano por la obra privada en el área donde se pretende realizar con el fin de establecer las medidas adecuadas para la integración que mitigue y compense el impacto urbano, por lo tanto en estricto acatamiento a las disposiciones jurídicas y administrativas en materia de desarrollo urbano y construcciones, así como de los elementos y requisitos de validez de todo acto administrativo,





deberá cumplirse con las medidas de integración urbana y condiciones establecidas en las consideraciones que anteceden.

TERCERO. El propietario del desarrollo o quien legalmente lo represente en conjunto con la Perito en Desarrollo Urbano, Arq. Verónica Guadalupe Castro García, con Registro número PDU-0443 y al Arq. Guillermo Ortiz Taboada como Director Responsable de Obra con Registro número DRO-1411, están obligados a cumplir con las disposiciones jurídicas y administrativas en materia de desarrollo urbano y construcciones que le atañen, así como de los elementos y requisitos de validez de todo acto administrativo; de igual manera, deberá cumplir con la totalidad de las medidas de integración urbana y condiciones establecidas en las **CONSIDERACIONES, FRACCIONES CUARTA Y QUINTA, de lo contrario será acreedor a las sanciones estipuladas en la FRACCIÓN SÉPTIMA.**

CUARTO. La Secretaría, a través de la Dirección General de Política Urbanística, únicamente emitirá oficio de liberación total de medidas de integración urbana, cuando:

- a) Estas hayan sido realizadas, documentadas y validadas por las dependencias.
- b) El expediente que con motivo de este Dictamen se registre para el registro y cumplimiento de las medidas de integración urbana, se encuentre vigente mediante la presentación de los informes trimestrales y de así requerirlo el proceso constructivo exhibiendo (en un plazo de 15 días posteriores a su obtención) las prórrogas del Dictamen de la Manifestación de Construcción Tipo "C" que se tramiten ante la Alcaldía Cuauhtémoc.
- c) Se haya cumplido con la donación parlamentaria.

QUINTO. Con fundamento en la normatividad aplicable y en 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 al Impacto Urbano no previstas en el Estudio presentado, requiriendo al [Redacted] Representante Legal de **CIBANCO, S.A., IBM, FIDEICOMISO ESPACIO CONDESA CIB/2167**, la información adicional necesaria.

SEXTO. Esta resolución se otorga sin perjuicio de que el [Redacted] Representante Legal de **CIBANCO, S.A., IBM, FIDEICOMISO ESPACIO CONDESA CIB/2167**, 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 aplicables.

SÉPTIMO. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, por conducto de la Dirección General de Política Urbanística en coordinación con la Dirección General de Asuntos Jurídicos de su adscripción, en el marco de sus atribuciones, realizarán el análisis correspondiente cuando por cualquier causa no se lleven a cabo las actividades proyectadas en los términos del presente dictamen, ni tampoco se haya cumplido con las medidas de integración urbana y condiciones en las formas indicadas y en su caso, se procederá a dar vista al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y a la Alcaldía para que en el ámbito de sus atribuciones se verifique y evalúe las causas y consecuencias del incumplimiento, con la finalidad de imponer a al [Redacted] Representante Legal de **CIBANCO, S.A., IBM, FIDEICOMISO ESPACIO CONDESA CIB/2167**, las sanciones administrativas que correspondan, sin perjuicio de cualquier otra sanción que proceda, así como estará obligado a reparar los daños que por tal motivo se hubieren causado.

CONSULTA AL PÚBLICO

[Handwritten signatures and marks in blue ink]

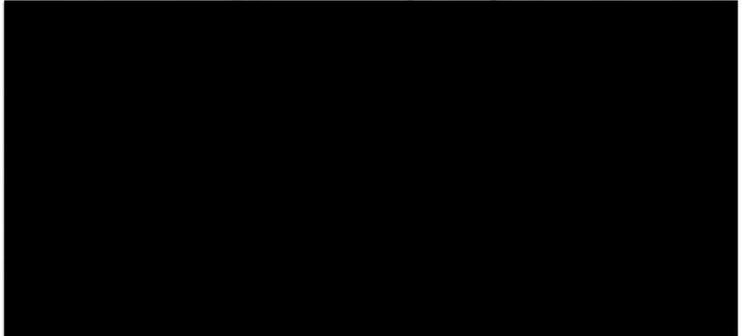


OCTAVO. Contra el presente acto administrativo procede el recurso de inconformidad, el cual se debe interponer dentro de los 15 días hábiles contados a partir del día siguiente en que surta efectos la notificación del presente, ante el superior jerárquico del firmante, o bien, dentro del mismo plazo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

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

ATENTAMENTE

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



COPIA CONSULTA

- C.C.P.
- MTRO. CARLOS ALBERTO ULLOA PÉREZ, SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA. Para conocimiento.
 - MTRO. NESTOR NÓRREZ LÓPEZ, ALCALDE DE CUERPO LIBRE D.C. Para conocimiento y seguimiento de cumplimiento de medidas de integración urbana y condiciones.
 - MTRO. ANDRÉS LAJOUS LOEZA, SECRETARIO DE NULIDAD. Para conocimiento y seguimiento de cumplimiento de medidas de integración urbana y condiciones.
 - DR. RAFAEL BERNARDO CARMONA PAREDES, COORDINADOR GENERAL DEL SISTEMA DE AGUAS DE LA CIUDAD DE MÉXICO. Para conocimiento y seguimiento de cumplimiento de medidas de integración urbana y condiciones.
 - ARQ. MYRIAM URZÚA VENEGAS, SECRETARIA DE GESTIÓN INTEGRAL DE RIESGOS Y PROTECCIÓN CIVIL. Para conocimiento y seguimiento de cumplimiento de medidas de integración urbana y condiciones.
 - ARQ. ILKA THAIS CORDOBA FIGUEROA TOVAR, DIRECTORA DEL REGISTRO DE LOS PLANES Y PROGRAMAS. SEDUVI Para su inscripción en el Registro.
 - D.A.H. LAURA ELENA RIOS ANDRADE, DIRECTORA DE GESTIÓN URBANA. SEDUVI. Para conocimiento y seguimiento de cumplimiento de medidas de integración urbana y condiciones.
 - ING. CARLOS MILIO MENDOZA MARGAÍN, SUBDIRECTOR DE CONTROL DE RESERVA Y REGISTRO TERRITORIAL. SEDUVI. Para su inscripción en el Registro.

Expediente - VIGILANCIA - CP 409248003-20260409-1.

APROBÓ:	D.A.H. LAURA ELENA RIOS ANDRADE	
REVISÓ:	D.A.H. LUIS ADOLFO MÉNDEZ LUGO	
ELABORÓ:	ING. MANUEL MACHAEN HERNÁNDEZ	