GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DE POLÍTICA URBANÍSTICA

2023 Francisco VILLA

Ciudad de México a 11 de diciembre de 2023

APODERADO GENERAL DE "DUPONT NUTRITION MEXICANA", S.A. DE C.V.

P R E S E N T E

En respuesta a la solicitud de Dictamen de Estudio de Impacto Urbano con número de folio ingresada ante el Área de Atención Ciudadana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda el día 15 de julio de 2022, para la construcción Conjunto habitacional para 241 viviendas con amenidades, en el predio ubicado en **Av. de las Granjas No. 300, Colonia Libertad, Alcaldía Azcapotzalco, Ciudad de México.**

Por lo anterior, de conformidad con lo dispuesto en el "Acuerdo mediante el cual se establece el procedimiento para la presentación de los Estudios de los Impactos Urbano y Ambiental a través de las ventanillas "Única" y "Digital", así como la creación de la Comisión de Impacto Único", se hace entrega del Dictamen de Estudio de Impacto Urbano y el Resolutivo Ambiental, con folio y respectivamente, mismos que se anexan al presente.

ATENTAMENTE

MTRO. EMMANUEL ALEJANDRO LEÓN MARTÍNEZ
DIRECTOR GENERAL DE POLÍTICA URBANÍSTICA

APODERADO GENERAL

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

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

Expediente 19976-121CLRO22, Consecutivo 035/DGU/202

SUPERVISÓ	REVISÓ	ELABORÓ
LIC. FRANCISCO JAVIER GARCÍA CASTILLO	ING. MANUEL MACHAEN HERNÁNDES	ARQ. OSCAR EDUARDO GARCÍA MANTGUÍA

Ciudad de México, a 11 de diciembre de 2023

APODERADO GENERAL DE "DUPONT NUTRITION MEXICANA", S.A. DE C.V.

Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México
P R E S E N T E

En respuesta a la solicitud de Dictamen de Estudio de Impacto Urbano con número de folio 1 consecutivo , ingresada ante el Área de Atención Ciudadana de esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda el día 15 de julio de 2022, para la construcción Conjunto habitacional para 241 viviendas con amenidades, en el predio ubicado en **Av. de las Granjas No. 300, Colonia Libertad, Alcaldía Azcapotzalco**; se informa, que luego de efectuar la revisión y análisis pertinente, esta Dirección General de Política Urbanística emite el **Dictamen de Estudio de Impacto Urbano Positivo** para el proyecto en comento, mismo que se anexa al presente. Este oficio forma parte inseparable del Dictamen de mérito.

ATENTAMENTE

MTRO. EMMANUEL ALEJANDRO LEÓN MARTÍNEZ
DIRECTOR GENERAL DE POLÍTICA URBANÍSTICA

APODERADO GENERAL

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

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

Expediente

SUPERVISO	REVISO	ELABORO
LIC. FRANCISCO JAVIER GARCÍA CASTILLO	ING. MANUEL MACHAEN HERNÁNDEZ	ARQ. OSCAR EDUARDO GARCÍA MANGUÍA

Ciudad de México, a 11 de diciembre de 2023

DICTAMEN DE ESTUDIO DE IMPACTO URBANO

Av. de las Granjas número 300, Colonia Libertad, Alcaldía Azcapotzalco

CÉDULA BÁSICA DEL PROYECTO

DATOS GENERALES	
Folio y fecha de ingreso	de fecha 15 de julio de 2022
Superficie del predio	3,013.13 m²
Uso del proyecto	Conjunto habitacional para 241 viviendas con amenidades
Tipo de obra	Nueva
Solicitante	a, Apoderado General de "Dupont Nutrition Mexicana", S.A. de C.V.
Perito en Desarrollo Urbano	Arq. José Luis Aguilar García. Registro PDU-0413

NORMATIVIDAD URBANA APLICABLE	
Zonificación	Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con folio No. 17407-151CLRO22, de fecha 13 de septiembre de 2022, estableciendo: *"...que mediante el **DECRETO** que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación **AZCAPOTZALCO,** aprobado por la H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal y publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal No. 427 el día **24 de septiembre de 2008,** y Aviso por el que se da a conocer la difusión del Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Azcapotzalco publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México No. 262, Tomo I, el día 15 de febrero de 2018, para los efectos de obligatoriedad y cumplimiento por parte de particulares y autoridades, determina que al predio o inmueble de referencia le aplica la zonificación: H/3/30/M (Habitacional, 03 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre y densidad **'M'** (Media) una vivienda por cada 50.00 m2 de terreno).* ---------- *Asimismo, la **Norma de Ordenación sobre Vialidad** en Av. de las Granjas en el Tramo 1-J de Eje 4 Norte Antigua Calz de Guadalupe a: Eje 3 Norte Av. Cuitláhuac, se concede la zonificación: HC/3/30/B (Habitacional con Comercio en planta baja, 03 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y Densidad 'B' Baja) = una vivienda cada 100.00 m² de terreno).* ---------- ***- Sólo se podrá elegir 'UNA' de las zonificaciones aplicables al inmueble o predio.*** ---------- *Mediante oficio **SEDUVI/CGDU/DIDU/192/2021** de fecha 29 de enero de 2021,se ratifica que:* ---------- *Derivado de lo anterior, cuenta con **Dictamen de Aplicación de la Normatividad de Uso del Suelo o de las Normas Generales de Ordenación SEDUVI/DGOU/1141/2022,** de fecha **28 de junio de 2022,** para el predio ubicado en **Avenida de las Granjas No. 300, Colonia Libertad, Alcaldía Azcapotzalco,** emitido por la Dirección General del Ordenamiento Urbano, **Inscrito en el Registro de Planes y Programas en el Libro VII de DICTAMEN TÉCNICO, Volumen DOS, Acta 857, con fecha de Inscripción 29 de junio de 2022,** en donde se señala lo siguiente:* ---------- ---------- ***CONSIDERANDO*** ---------- *(...)* ---------- *III. Que de la revisión al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Azcapotzalco, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 24 de septiembre de 2008 y del Aviso por el que se da a conocer la difusión del Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Azcapotzalco, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 15 de febrero de 2018, en su **CAPÍTULO IV ORDENAMIENTO TERRITORIAL, Subcapítulo 4.4 Normas de Ordenación,** se destaca lo siguiente:* ---------- *'4.4.2 **Normas Generales de Ordenación.*** ---------- *Son normas a las que se sujetan los usos del suelo en todo el Distrito Federal según la zonificación, y las*

	disposiciones pronunciadas en este proyecto de Programa Delegacional únicamente cuando la norma especificada lo señala, siendo las que aplican en Azcapotzalco las siguientes: ---------- *Publicadas en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 08 de abril de 2005.* ---------- ***10. Altura máximas en vialidades en función de la superficie del predio y restricciones de construcción al fondo y laterales.*** ---------- ***Zonas y Vialidades donde aplica la Norma 10.*** ---------- ***Corredores Urbanos (Vialidades).*** ---------- ***Eje 5 Norte. Av. Poniente 140 – Av. Deportivo Reynosa,*** *inicia al norte en el cruce entre Calle San Pedro Xalpa y Av. Benito Juárez (límite con el Estado de México y el Municipio de Tlalnepantla, continua por Av. Benito Juárez Av. Maravillas y Av. Poniente 152, al oriente por el Eje 1 Poniente Calzada Vallejo, al sur por la Avenida Cuitláhuac, al poniente por la Av. de las Granjas, hasta el Eje 5 Norte Deportivo Reynosa continua por el Eje 5 Norte al cruce con la Calle San Pablo Xalpa, continua por la misma calle hasta su intersección con la Av. Benito Juárez que corresponde con el límite el Estado de México y punto de inicial. (Corredor de Alta Tecnología)* ---------- ---------- *(Énfasis Añadido)* *(…)* ---------- *Con base en las anteriores consideraciones, se emite el siguiente:* ---------- ---------- ***DICTAMEN*** ---------- ***PRIMERO.****- Esta Dirección General del Ordenamiento Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, emite* ***DICTAMEN PROCEDENTE*** *para la aplicación de la* ***Norma General de Ordenación número 10, Alturas máximas en vialidades en función de la superficie del predio y restricciones de construcción al fondo y laterales*** *del Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Azcapotzalco, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 24 de septiembre de 2008, así como del Aviso por el que se da a conocer la difusión del Decreto que contienen el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Azcapotzalco, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 15 de febrero de 2018, por localizarse sobre el Corredor Urbano (Vialidades)* ***Eje 5 Norte Av. Poniente 140 – Av. Deportivo Reynosa*** *por lo que partiendo de la Zonificación* ***H/3/30/M*** *(Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 30% de área libre y Densidad M (Media). Una vivienda por cada 50.00 m² de la superficie total del terreno, y conforme a la superficie total del predio de* ***3,013.13m²*** *se sujete en cuanto a número de niveles, porcentaje de área libre y restricciones laterales, al cuadro establecido en la Norma General de Ordenación número 10.* ***alcanzando por encontrarse en el rango de superficie de 3,001 – 4,000, la construcción de 19 niveles máximos de altura, restricciones mínimas laterales de 3.5 metros, 35% mínimo de área libre (H/19/35)*** *permitiendo en hasta una altura de 10.00 metros sobre el nivel de banqueta incrementar la superficie de desplante hasta el 30% del área libre para la construcción de pisos para estacionamiento, circulaciones y vestíbulos, los cuales cuantifican en el número de niveles otorgados por la presente norma y a partir de estos respetar el porcentaje de área libre del 35% y el manejo de 4 fachadas para el predio ubicado en* ***Av. de las Granjas número 300, Colonia Libertad, Alcaldía Azcapotzalco, C.P. 02020,*** *condicionado a:* ---------- • *La obtención del* ***Estudio de Impacto Urbano,*** *conforme a lo establecido en las Fracciones I y VII de la Norma General de Ordenación No 19 y a lo establecido en el Artículo 86 del Decreto por el que se expide el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.* ---------- • ***No rebasar*** *la superficie máxima de construcción de* ***12.35 V.A.T. (37,212.15 m²)*** ---------- • *Al cumplimiento de las demás Normas Generales de Ordenación y disposiciones normativas en materia de Desarrollo Urbano que le resulten aplicables.* ---------- *(…)"*
Normas Generales de Ordenación	**Además de las señaladas en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, el desarrollador deberá dar cabal cumplimiento a las siguientes Normas Generales de Ordenación incluidas en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Azcapotzalco y las aplicables en su caso:**

	1. Referente al "Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)" 4. Referente al "Área libre de ocupación y recarga de aguas pluviales al subsuelo" 7. Referente a las "Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio" 8. Referente a "Instalaciones permitidas por encima del número de niveles" 10. Referente a "Alturas máximas en vialidades en función de la superficie del predio y restricciones de construcción al fondo laterales" 11. Referente al "Cálculo del Número de Viviendas Permitidas e Intensidad de Construcción con aplicación de Literales" 14. Referente al "Usos del suelo dentro de los Conjuntos Habitacionales" 19. Referente al "Estudio de Impacto Urbano"
Normas de Ordenación Particulares	**Además de las señaladas en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, el desarrollador deberá dar cabal cumplimiento a las siguientes Normas de Ordenación Particulares incluidas en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Azcapotzalco y las aplicables en su caso:** • Colonias con restricción al comercio al por menor de productos básicos en zonificación Habitacional
Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial	Folio 72/2022, expedida el 02 de febrero de 2022, la cual señala lo siguiente: • No se localiza en Zona Histórica • No se localiza en Zona Patrimonial • No tiene Afectación y Restricción

CUADRO I. DATOS DEL PROYECTO UBICADO EN AV. DE LAS GRANJAS NÚMERO 300

Concepto	Superficie en m²		% del concepto	
	Proyecto	Norma	Proyecto	Norma
Superficie del predio	3,013.13			
Desplante (COS)	2,264.45	2,274.91	75.15	75.50
	Considerando el incremento de desplante hasta del 30% del área libre exclusivamente en una altura de 10 metros sobre nivel de banqueta, que permite la Norma General de Ordenación número 10			
	1,582.73 A partir del nivel 2	1,958.53*	52.53 A partir del nivel 2	65.00*
Área libre	748.68	738.22	24.85	24.50
	Considerando el incremento de desplante hasta del 30% del área libre exclusivamente en una altura de 10 metros sobre nivel de banqueta, que permite la Norma General de Ordenación número 10			
	1,430.40 A partir del nivel 2	1,054.60*	47.47 A partir del nivel 2	35.00*
Altura en metros	52.00	68.40	-----	-----
Niveles s.n.b.	10 y 17	-----	-----	-----
Niveles b.n.b.	2	-----	-----	-----
Construcción				
Superficie s.n.b. (CUS)	23,293.03	37,212.15*	-----	-----
Superficie b.n.b.	2,771.71	-----	-----	-----
Superficie total de construcción	26,064.74	-----	-----	-----
Usos y servicios complementarios	265.18**	90.39 - 301.31	8.80**	3 al 10
Número de viviendas	241	-----	-----	-----
Cajones de estacionamiento para vehículos motorizados	313	Vivienda 241 x 3 = 723 cajones máximos		
Cajones de estacionamiento para bicicletas	60	Residentes 241 viviendas / 4 = 60.25	Visitantes No requiere	
		Total = 60 cajones mínimos ZONA "A": Se deberá cumplir con el 100%		

CUADRO II. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO
El proyecto consiste en la construcción de un Conjunto Habitacional para 241 viviendas distribuido en 3 torres, dos de estas con 17 niveles s.n.b. y 52.00 metros de altura a nivel de piso terminado en azotea (más los sobrepasos de los tinacos), mientras que el edificio restante contará con 10 niveles s.n.b. y 31.50 metros de altura a nivel de piso terminado en azotea (más los sobrepasos de los tinacos), adicionales al sótano y semisótano que comparten para uso de estacionamiento. Todo lo anterior a desarrollarse sobre un predio de 3,013.13 m², con una superficie máxima de desplante de 2,264.45 m² y un área libre de 748.68 m², equivalentes al 75.15% y 24.85% del terreno respectivamente, lo cual solo aplicará en los primeros 2 niveles, ya que a partir del tercer nivel se respeta el 35% de área libre y el 65% de desplante. Por lo tanto, la superficie total de construcción será de 26,064.74 m², considerando que 23,293.03 m² se encontrarán sobre nivel de banqueta (de los cuales 265.18 m² se proporcionarán para usos y servicios complementarios) y 2,771.71 m² debajo de la misma. Además, se contemplan 313 cajones de estacionamiento para vehículos motorizados y 60 para bicicletas.

** Conforme a lo señalado en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Folio No. 17407-151CLRO22 de fecha 13 de septiembre de 2022, así como lo indicado en el Dictamen de Aplicación de la Normatividad de Uso del Suelo o de las Normas Generales de Ordenación con folio número SEDUVI/DGOU/1141/2022 de fecha 28 de junio de 2022*

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

ANTECEDENTES

, **Apoderado General de "Dupont Nutrition Mexicana", S.A. de C.V.,** conjuntamente con el Arq. Jose Luis Aguilar García, Perito en Desarrollo Urbano con registro número PDU-0413, presentaron ante personal del Área de Atención Ciudadana de esta Secretaría, además de lo señalado en el apartado "CÉDULA BÁSICA DE PROYECTO", la documentación que enseguida se detalla y corre agregada en copia simple al expediente conformado con motivo de la solicitud recibida, analizada y valorada con apego al principio de buena fe previsto en el artículo 32 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.

I. **Instrumento Notarial número 39,844, Libro 896 de fecha 25 de enero de 2019**, tirado ante la fe del Licenciado Pedro Vázquez Nava, Titular de la Notaría número 70 de la Ciudad de México, por medio del cual se hizo constar **LA FORMALIZACIÓN DEL CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE**, que otorgan **"FMC DE MÉXICO", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, a quien en lo sucesivo se le designará "LA PARTE VENDEDORA" y **"FMC INGREDIENTES ALIMENTICIOS", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, a quien en lo sucesivo se le denominará "LA PARTE COMPRADORA"; respecto del edificio industrial marcado con el número **300 de la Avenida las Granjas esquina con calle Wake, Colonia Libertad, Código Postal 02040, en la Alcaldía Azcapotzalco**, con una superficie de **3,013.13 m²**.

II. **Instrumento Notarial número 40,031, Libro 901 de fecha 29 de abril de 2019**, tirado ante la fe del Licenciado Pedro Vázquez Nava, Titular de la Notaría número 70 de la Ciudad de México, a través del cual se hizo constar la **Protocolización de un Acta de Asamblea General Extraordinaria y Ordinaria de Accionistas de "FMC INGREDIENTES ALIMENTICIOS", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, de fecha 26 de abril de 2019, por lo que se refiere al **cambio de denominación de la Sociedad**, para adoptar la de **"DUPONT NUTRITION MEXICANA", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, y la consecuente Reforma a la Cláusula Primera de los Estatutos Sociales.

III. **Instrumento Notarial número 66,947, Libro 2,491 de fecha 07 de abril de 2022**, tirado ante la fe del Licenciado José Daniel Labardini Schettino, Titular de la Notaría número 86 de la Ciudad de México, mediante el cual se hizo constar **EL PODER LIMITADO** que otorga **"DUPONT NUTRITION MEXICANA", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE** (antes "FMC INGREDIENTES ALIMENTICIOS". SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE), a favor de los señores

, para que lo ejerciten conjunta o separadamente en términos del artículo del 2,554 del Código Civil de la Ciudad de México vigente, para realizar cualquier clase de gestiones ante el Gobierno de la Ciudad de México u otra entidad.

IV. **Dictamen de Aplicación de la Normatividad de Uso del Suelo o de las Normas Generales de Ordenación con folio número SEDUVI/DGOU/1141/2022 de fecha 28 de junio de 2022**, emitido por la Dirección General del Ordenamiento Urbano para la aplicación de la Norma General de Ordenación número 10 "Alturas máximas en vialidades en función de la superficie del predio y restricciones de construcción al fondo y laterales", permitiendo en el predio en comento la construcción de 19 niveles máximos, 35% mínimo de área libre y restricciones mínimas laterales de 3.50 metros (H/19/35), por encontrase en el rango de superficie de 3,001 m^2 – 4,000 m^2; autorizando además el incremento de la superficie de desplante hasta el 30% del área libre para uso de estacionamiento, circulaciones y vestíbulos, en una altura de hasta 10 metros sobre nivel de banqueta.

V. **Oficio número DGPL-ST-GTMSD-SRTDC-SDVM-941-2021 de fecha 18 de noviembre de 2021**, en el cual la Superintendencia Sector Ductos Valle de México de PEMEX Logística señaló que en la zona donde se pretenden llevar a cabo los trabajos de referencia, no se localiza infraestructura de Pemex, por lo que puede continuar con el desarrollo del proyecto; debiendo apegarse estrictamente a lo proyectado en su solicitud.

VI. **Estudio de mecánica de suelos de fecha 28 de agosto de 2022**, elaborado por la empresa "Geodesarrollo Integral, Geotécnia, Ingeniería y Supervisión", para un conjunto habitacional a construirse en el predio ubicado en Av. de las Granjas No. 300, Colonia Libertad, Alcaldía Azcapotzalco, Ciudad de México.

VII. **Credencial para Votar** número 1929028646979, expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del **C.**

VIII. **Carnet del Perito en Desarrollo Urbano** con número de Registro PDU-0413, a favor del **Ing. Arq. José Luis Aguilar García**, vigente del 19 de noviembre de 2021 al 19 de noviembre de 2024; resello 2021.

IX. **Oficio número SGIRPC/SPC/DGVCD/1376/2021** de fecha 04 de noviembre de 2021, emitido por la Dirección General de Vinculación, Capacitación y Difusión de la Secretaría de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil, el cual acredita al **Dr. en Arq. José Luis Aguilar García** como **Responsable Oficial de Protección Civil** con número de Registro SGIRPC-AUGL-800219-207/21, con vigencia al día 04 de noviembre de 2023.

X. **Recibo de Pago a la Tesorería** con línea de captura 77242604057680XJWYCK y de fecha 1° de julio de 2022, por concepto de cobro el artículo 235, fracción II, inciso b) del Código Fiscal de la Ciudad de México, referente a la solicitud de Dictamen de Estudio de Impacto Urbano, por la cantidad de $6,786.00 (seis mil setecientos ochenta y seis pesos 00/100 M.N.).

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 al Jefe 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 XXVIII de la Ley en cita.

SEGUNDA. Que 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 habérsele delegado dicha atribución por disposición legal expresa de conformidad con lo previsto en los artículos 1°, párrafo segundo; 7 fracción VI, inciso B y 154, fracciones XXIII y XXXI del Reglamento Interior del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México.

TERCERA. Que como parte de los principios por los que se rige la presente Administración se encuentran, entre otros, los de simplificación, agilidad, eficiencia, eficacia y cooperación, a fin de evitar dilaciones procesales y permitir el desarrollo de la colectividad con estricto apego a derecho, se publicó el Acuerdo mediante el cual se establece el procedimiento para la Presentación de los Estudios de los Impactos Urbano y Ambiental a través de las Ventanillas "Única" y "Digital", así como la creación de la Comisión de Impacto Único, en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México No. 814 el día 22 de marzo de 2022, con el objeto de integrar los diferentes procesos de evaluación de cada materia en un solo expediente, así como la emisión simultánea de los Dictámenes de Impacto Urbano y Autorizaciones de Impacto Ambiental.

Por lo anterior, una vez que las autoridades involucradas emitan las opiniones técnicas correspondientes, esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y la Secretaría del Medio Ambiente, emitirán y notificarán a través de la "Ventanilla Digital" o la "Ventanilla Única", el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano y la Autorización de Impacto Ambiental, respectivamente.

CUARTA. Que 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 **Apoderado General de "Dupont Nutrition Mexicana", S.A. de C.V., conjuntamente con el Ing. Arq. José Luis Aguilar García, Perito en Desarrollo Urbano con registro número PDU-0413**, cumple con la normatividad del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Azcapotzalco y con la integración al entorno urbano en el que se desarrolla, de conformidad con lo establecido en los artículos 93fracciones 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 para la construcción de un **Conjunto Habitacional para 241 viviendas con amenidades.**

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

Por lo anterior, esta Dirección General de Política Urbanística, revisó y analizó las Medidas de Integración Urbana propuestas por el Solicitante y el Perito en Desarrollo Urbano, mismas que se retoman y adicionan a las condicionantes establecidas por esta Secretaría y las Instancias competentes; toda vez que es preponderante que toda nueva construcción que emane de un Dictamen de Estudio de Impacto Urbano, compense y mitigue su inserción al entorno urbano inmediato en donde se desplante, dado que se deberá maximizar la infraestructura, equipamientos y servicios existente en aras de crear una ciudad justa, dinámica, incluyente y sustentable.

Por ende, el C. , **Apoderado General de "Dupont Nutrition Mexicana", S.A. de C.V., conjuntamente con el Ing. Arq. José Luis Aguilar García, Perito en Desarrollo Urbano con número de registro PDU-0413**, o quien en su momento resulte responsable, deberán cumplir con la totalidad de las Medidas de Integración Urbana y condiciones inscritas, fundadas y motivadas en los numerales subsecuentes de este Dictamen de Estudio de Impacto Urbano y que de no cumplir con éstas, se procederá a realizar lo conducente conforme a lo establecido en los artículos 97, 177, 178, 179 y 180 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente, que a la letra señalan:

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

(...)

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

(...)

***Artículo 178**. Si se constata que los estudios a que se refiere el artículo 88 de este Reglamento contienen documentos apócrifos, alterados, información técnica no veraz o el análisis inexacto, el Perito en Desarrollo Urbano puede hacerse acreedor a cualquiera de las siguientes sanciones:*

I. Cancelación del trámite de evaluación ingresado,
II. Suspensión temporal del registro;
III. Cancelación definitiva del registro;
IV. Multa por el equivalente de cien hasta mil veces la Unidad de Medida y Actualización vigente.

***Artículo 179**. La Secretaría aplicará las sanciones correspondientes a los Peritos en Desarrollo Urbano, en los siguientes casos:*

a) Cuando omitan dar cumplimiento a las obligaciones señaladas en el artículo 110, fracciones I y III del presente Reglamento, así como en los casos en que se haya resuelto la solicitud de dictamen de estudio de impacto urbano con desechamiento previsto en el artículo 93 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

RESUELVE

PRIMERO. Se emite **DICTAMEN DE ESTUDIO DE IMPACTO URBANO POSITIVO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UN CONJUNTO HABITACIONAL PARA 241 VIVIENDAS DISTRIBUIDO EN 3 TORRES, DOS DE ESTAS CON 17 NIVELES S.N.B. Y 52.00 METROS DE ALTURA A NIVEL DE PISO TERMINADO EN AZOTEA (MÁS LOS SOBREPASOS DE LOS TINACOS), MIENTRAS QUE EL EDIFICIO RESTANTE CONTARÁ CON 10 NIVELES S.N.B. Y 31.50 METROS DE ALTURA A NIVEL DE PISO TERMINADO EN AZOTEA (MÁS LOS SOBREPASOS DE LOS TINACOS), ADICIONALES AL SÓTANO Y SEMISÓTANO QUE COMPARTEN PARA USO DE ESTACIONAMIENTO. TODO LO ANTERIOR A DESARROLLARSE SOBRE UN PREDIO DE 3,013.13 M², CON UNA SUPERFICIE MÁXIMA DE DESPLANTE DE 2,264.45 M² Y UN ÁREA LIBRE DE 748.68 M², EQUIVALENTES AL 75.15% Y 24.85% DEL TERRENO RESPECTIVAMENTE, LO CUAL SOLO APLICARÁ EN LOS PRIMEROS 2 NIVELES, YA QUE A PARTIR DEL TERCER NIVEL SE RESPETA EL 35% DE ÁREA LIBRE Y EL 65% DE DESPLANTE. POR LO TANTO, LA SUPERFICIE TOTAL DE CONSTRUCCIÓN SERÁ DE 26,064.74 M², CONSIDERANDO QUE 23,293.03 M² SE ENCONTRARÁN SOBRE NIVEL DE BANQUETA (DE LOS CUALES 265.18 M² SE PROPORCIONARÁN PARA USOS Y SERVICIOS COMPLEMENTARIOS) Y 2,771.71 M² DEBAJO DE LA MISMA. ADEMÁS, SE CONTEMPLAN 313 CAJONES DE ESTACIONAMIENTO PARA VEHÍCULOS MOTORIZADOS Y 60 PARA BICICLETAS.**