



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL ORDENAMIENTO URBANO
DIRECCIÓN DE PATRIMONIO CULTURAL URBANO Y DE ESPACIO PÚBLICO



Ciudad de México a 27 de agosto de 2024

SEDUVI/DGOU/DPCUEP/ **3230**
/2024

ASUNTO: Dictamen Técnico para Modificación
a Proyecto Aprobado de Obra Nueva en A.C.P.

**BANCO ACTINVER, S.A. IBM, GRUPO FINANCIERO ACTINVER,
FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN CON
ACTIVIDADES EMPRESARIALES NÚMERO F/4344
PRESENTE**

Con relación a su solicitud presentada ante el Área de Atención Ciudadana de esta Secretaría el 11 de julio del año en curso, **de dictamen técnico para modificación a proyecto aprobado de obra nueva**, del inmueble ubicado en **Avenida Chapultepec número 156**, Colonia **Roma Norte**, Alcaldía **Cuauhtémoc**, con número de cuenta catastral **010-007-21**, al respecto le informo a usted lo siguiente:

El inmueble de referencia se localiza en **Área de Conservación Patrimonial**, indicado en el Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc (hoy alcaldía), publicado el 29 de septiembre de 2008 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, por lo que está sujeto a la aplicación de la **Norma de Ordenación Número 4 en Áreas de Actuación**. Colinda con el número 16 de calle Frontera, considerado de valor urbano arquitectónico por esta Secretaría

Presenta Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con **Folio No. 28884-151ROERO23**, de fecha de expedición del 9 de octubre de 2023, en el cual se determina que al predio o inmueble de referencia le aplica la **zonificación:**

H/4/20/m (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre. Densidad M (Media), una vivienda por cada 50.00 m² de la superficie del terreno). Asimismo, le corresponde la zonificación HM/10*/20/Z (Habitacional Mixto, 10* niveles máximo s de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad Z (zonificación) número de viviendas resultado de dividir la superficie máxima de construcción entre la superficie por cada vivienda), por Norma de Ordenación sobre vialidad Av. Chapultepec en el tramo E - F del mapa delegacional de: Circuito Interior José Vasconcelos a: Eje 1 Poniente Bucareli. Aplica un 20% de incremento adicional a la demanda reglamentaria de cajones de estacionamiento para visitantes, aplica Norma General de Ordenación N° 12. Sujeto a las restricciones establecidas por el Programa Delegacional en vigor que incluyen, pero no se limitan a lo siguiente: -----

**Por Norma de Ordenación sobre Vialidad que coincide con el Área de Conservación Patrimonial (ACP) aplicara la zonificación asignada, siempre y cuando el proyecto respete lo indicado en la Norma 4.2 correspondiente a la Norma de Ordenación para áreas de Actuación No. 4 se requiere aprobación del Dictamen Técnico de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, lo anterior para poder determinar la superficie máxima de construcción aplicable del predio en comento.-----*

Mediante oficio número **SEDUVI/CGDU/DIDU/192/2021**, de fecha 29 de enero de 2021, se informa que los dictámenes u oficios emitidos durante la presente administración no requieren de una solicitud de ratificación toda vez que los mismos se han emitido en estricto apego a la normatividad vigente. -----

EL "DICTAMEN DE APLICACIÓN DE LA NORMATIVIDAD DE USO DEL SUELO O DE LAS NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN, PARA EL INMUEBLE UBICADO EN AV. CHAPULTEPEC, NÚMERO 156, COLONIA ROMA NORTE, ALCALDÍA CUAUHTÉMOC, C.P. 06700, FOLIO 6454-301CUAR23, CON NÚMERO DE OFICIO SEDUVI/CGDU3477/2023", de fecha 18 de septiembre de 2023, inscrito en el Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano en el Acta No. 998, Libro VII, Dictamen Técnico, Volumen Dos, con fecha de 5 de octubre de 2022, donde se dictaminó lo siguiente:-----



3230

DICTAMEN

PRIMERO. Esta Dirección General del Ordenamiento Urbano, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, emite DICTAMEN PROCEDENTE para la aplicación de las Normas Generales de Ordenación Nos. 7 Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio y 10, Alturas Máximas en Vialidades en Función de la superficie del predio y restricciones de construcción al fondo y laterales del Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 29 de septiembre de 2008 y del Aviso por el que se da a conocer la difusión del Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 15 de febrero de 2018, para el predio ubicado en la Av. Chapultepec No. 156 Colonia Roma Note, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, para que partiendo de los parámetros de área libre mínima y número de niveles máximos indicados por la Zonificación **HM/10/20/Z** (Habitacional Mixto, 10 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre. Densidad Z lo que indique la zonificación del Programa), que le otorga la Norma de Ordenación sobre Vialidad Av. Chapultepec en su Tramo E - F de Circuito Interior José Vasconcelos a Eje 1 Poniente Bucareli conforme a la superficie del predio de 2,518.70 m², se sujete en cuanto a número de niveles, porcentaje de área libre y restricciones laterales al cuadro establecido en la Norma de Ordenación General No. 10 permitiendo por encontrarse en el rango de 2,501 - 3,000 m² la construcción de 17 niveles máximos de altura, restricciones mínimas laterales de 3.5 metros, 35% mínimo de área libre y al tratarse de un predio con dos frentes en esquina y considerando los anchos de la calle Morelia y Av. Chapultepec de 22.00 y 44.00 metros respectivamente, permitir alcanzar una altura máxima de hasta 69 metros para un máximo de 17 niveles, quedando condicionado a lo siguiente:

- La obtención del Estudio de Impacto Urbano conforme a lo establecido en las Fracciones II y VIII de la Norma General de Ordenación No. 19 y a lo establecido en el Artículo 86 del Decreto por el que se expide el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.
- No rebasar la superficie máxima de construcción de 11.05 V.A.T. (27,831.635 m²).
- Incrementar el espacio para estacionamiento de visitantes en un mínimo de 20%, respecto a lo que establece el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias
- Al cumplimiento de las demás Normas Generales de Ordenación y disposiciones normativas en materia de Desarrollo Urbano que le resulten aplicables,
- Respetar los usos permitidos en la zonificación HM (Habitacional Mixto) del Cuadro 15. Tabla de Usos del Suelo en Suelo Urbano del Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 29 de septiembre de 2008.
- Cumplir con las condiciones establecidas por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, consistentes en:
 1. La propuesta deberá considerar la integración del contexto patrimonial urbano mediante una propuesta arquitectónica contemporánea que muestre el momento de la intervención y que se inserte en el Área de Conservación Patrimonial.
 2. Durante los estudios técnicos previos a la realización de la obra y durante la misma, deberán aplicarse las medidas necesarias de protección a colindancias para la preservación de la integridad estructural y arquitectónica de los inmuebles colindantes.
 3. Previo a cualquier proyecto de intervención que se pretenda llevar a cabo en el inmueble de referencia, deberá recabarse el dictamen u opinión técnico emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de esta Secretaría, cumpliendo con la Normatividad Vigente y los requisitos correspondientes que para el caso apliquen.
 4. Deberá cumplir con lo indicado por la Normatividad urbana vigente, así como el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Norma Técnicas Complementarias, así como con las disposiciones legales y reglamentarias de los Programas de Desarrollo Urbano y la normatividad que de ellos deriven que resulten aplicables.

SEGUNDO. El presente Dictamen no constituye autorización o licencia alguna únicamente establece los lineamientos que será aplicados en el Dictamen de Aplicación de la Normatividad de Uso del Suelo o de las Normas General de Ordenación, cuyo Resolutivo se plasmará en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con el cual el interesado deberá tramitar ante las dependencias correspondientes, las autorizaciones y permisos que se requieran para la ejecución del proyecto, tales como el Registro de Manifestaciones de Construcción, Declaratoria de Cumplimiento Ambiental o cualquier otro que la normatividad aplicable determine.

-----] **PARA ZONIFICACIÓN HM/17/35/Z** [-----

-----] **SUPERFICIE TOTAL DEL TERRENO. - 2,518.70 m²(*)** [-----

-----] **35% DE SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE. - 881.55 m²; Y 65% DE SUPERFICIE DE DESPLANTE. - 1,637.16 m²** [-----

-----] **SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN DE 27,831.63 m², (**)** NORMA 19 REFERENTE ESTUDIOS DE IMPACTO URBANO [-----



3230

-----] Y VIVIENDAS FACTIBLES SE CALCULA DIVIDIENDO LA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN PERMITIDA EN LA ZONIFICACIÓN ENTRE LA SUPERFICIE DE LA VIVIENDA DEFINIDA POR EL PROYECTO [-----

Mediante oficio número **SEDUVI/DGOU/DPCUEP/4438/2023**, de fecha 30 de noviembre de 2023, esta Dirección emitió: *"...dictamen técnico favorable en estricta materia de conservación patrimonial para el proyecto de obra nueva para un edificio de 428 viviendas, 8 locales comerciales y amenidades, distribuidos en 17 niveles (2 Sótanos + P.B. + 16 Niveles), con una altura de 62.08 metros a nivel de piso terminado de azotea, con una superficie sobre nivel de banqueta de 25,615.88 m² y una superficie bajo nivel de banqueta de 4,537.00 m², de los cuales 292.82 m² son de uso habitable, por lo que se cuantifica como superficie de intensidad de construcción habitable, resultando un total de 25,908.70 m², proporcionando 103 cajones de estacionamiento y 118 bici estacionamientos, área de desplante de 1,635.36 m² (64.93%) y área libre de 883.34 m² (35.07%)..."*, lo anterior con Treinta y Dos (32) planos aprobados de obra nueva.

Analizada la información documental que anexa, esta Dirección **determina procedente su solicitud para la modificación a proyecto aprobado de obra nueva**, debiendo aplicar las medidas necesarias de protección a peatones y colindancias que garanticen la preservación tanto de las personas, como la integridad estructural y arquitectónica de los inmuebles colindantes, mediante estudios técnicos previos y durante cualquier tipo de intervención.

Lo anterior con fundamento en los artículos 8° de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1, 4 fracciones I y III, 6 fracción VI, 7, 10, 22 y 52, 77 fracción II de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; 1 numeral 5, 3 fracción 2 inciso a), 7 inciso A numeral 1, 18 inciso numeral 1 de la Constitución Política de la Ciudad de México; 1, 2 fracciones I, II, XII, 3, 4, 5, 18 fracción VIII y 34 fracciones XII y XXIX de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; 156 fracciones III, VII, VIII, IX, XXVIII y XXXVI del Reglamento Interior del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; 1, 2 fracciones I, II y III, 3 fracciones II, VIII, XXI y XXV, 4 fracción III, 7 fracciones I y XIV, 43, 50 fracción I inciso d), 54, 65, 66, 67, 71 y 87 fracción VI de la Ley de Desarrollo Urbano; 1, 63, 64, 65, 66 fracción IV y 70 de su Reglamento; 1, 3 fracción II, 28, 38 fracción II, inciso b), 39 fracción II, incisos), c) y f), 53 antepenúltimo párrafo, 57 fracción IV, 58 fracción III, inciso b) 2do. Párrafo, 121 y 238 del Reglamento de Construcciones, Todos los anteriores ordenamientos vigentes para la Ciudad de México, y de conformidad con el Manual Administrativo de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, con número de Registro MA-34/240921-D-SEDUVI-06/020221, y con el Aviso por el que se da a conocer el enlace electrónico para su consulta, publicado el 11 de octubre de 2021 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México; número 701 Bis, el cual indica que la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público tiene entre sus funciones atender solicitudes de dictámenes y opiniones técnicas para cualquier intervención en área de conservación patrimonial y en elementos afectos al patrimonio cultural urbano y sus colindantes, por lo que esta Dirección adscrita a la Dirección General del Ordenamiento Urbano, ambas dependientes de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, **emite Dictamen Técnico favorable en estricta materia de conservación patrimonial para la modificación a proyecto aprobado de obra nueva que resulta en un edificio con 1,572.69 m² de superficie comercial en planta baja (cuatro locales comerciales y lobby comercial), en primer nivel 1,610.70 m² para comercio con terraza y amenidades (front desk, salón de juegos, gimnasio, co-working, sanitarios) y 435 viviendas, distribuidos en 17 niveles (2 Sótanos + Mezzanine en sótano + P.B. + 16 Niveles), con altura de 62 metros a nivel de piso terminado de azotea, con superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 26,039.08 m² y una superficie de construcción de 4,513.99 m² bajo nivel de banqueta, de los cuales 425.85 m² son habitables, por lo anterior la superficie construida habitable es de 26,464.93 m² sobre y bajo nivel de banqueta, lo anterior deja sin efecto lo emitido mediante el oficio SEDUVI/DGOU/DPCUEP/4438/2023, de fecha 30 de noviembre de 2023 y sus Treinta y Dos (32) planos aprobados de obra nueva**, de acuerdo con la memoria descriptiva y los planos arquitectónicos presentados, suscritos por el Director Responsable de Obra con número de registro [REDACTED], del Ingeniero Civil [REDACTED] y del Corresponsable en Diseño Urbano y Arquitectónico con número de registro [REDACTED] debiendo continuar ante la Ventanilla Única de la Alcaldía los trámites correspondientes.



3230

No omito señalar que la vigilancia del cumplimiento de lo establecido en este Dictamen, previo al registro de cualquier Manifestación, Licencia, Permiso o Autorización, es facultad del Órgano Político-Administrativo en cada demarcación territorial, es decir, de la Alcaldía correspondiente, de conformidad con el Artículo 8 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

Conforme a la Reforma al Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal publicada el 22 de julio de 2020. En el caso de este trámite, dado que no tiene costo, se considera permanente desde su expedición. El presente dictamen técnico no es objeto de revalidación, actualización, renovación, prórroga o cualquier otro trámite similar.

En el caso de que las características del proyecto se modifiquen, deberá obtener nuevamente el dictamen técnico correspondiente.

La emisión del presente **no implica autorización de uso del suelo y no lo exime del cumplimiento de lo establecido en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y de la Norma Técnica Complementaria para el Proyecto Arquitectónico** y de las demás disposiciones normativas y reglamentarias que para el caso apliquen.

Sin más por el momento, reciba un cordial saludo.

ATENTAMENTE

DR. JOSÉ MARTÍN GÓMEZ TAGLE MORALES
DIRECTOR DE PATRIMONIO CULTURAL URBANO Y DE ESPACIO PÚBLICO

Se anexan Treinta y Cinco (35) planos aprobados de obra nueva.

C.c.e.p. Mtro. Inti Muñoz Santini. – Secretario de Desarrollo Urbano y Vivienda – Para su conocimiento.
Mtro. Emigdio Roa Márquez. – Director General del Ordenamiento Urbano – Para su conocimiento.
Subdirección de Permisos, Manifestaciones, Licencias de Construcción Alcaldía Cuauhtémoc. – Para su conocimiento.

Exp.: 1381/2024
MX09GCDMX01SDUV-27S.2
JM

