



Ciudad de México, a 14 de noviembre de 2019

Asunto: Dictamen Técnico de Obra Nueva en A.C.P.

PRESENTE

Con relación a su solicitud ingresada ante el Área de Atención Ciudadana de esta Secretaría el 2 de septiembre del año en curso, de dictamen técnico para el proyecto de construcción de obra nueva en el predio ubicado en el Circuito Interior José Vasconcelos número 127, Colonia Hipódromo Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc, con número de cuenta catastral 327-040-06, al respecto le comunico a usted lo siguiente:

El predio de referencia se localiza en Área de Conservación Patrimonial indicado en el Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc, publicado el día 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

Presenta Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con Folio N° 6000-151SOMA19, de fecha de expedición 13 de agosto de 2019, el cual determina que al predio de referencia le aplican las siguientes zonificaciones: "...H/3/20/M (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y Densidad "M" (Media): Una vivienda por cada 80.00 m² de la superficie total del 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).-----Asimismo mediante el oficio N°

SEDUVI/CGDU/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. 27, Colonia Hipódromo Condesa, en la Alcaldía Cuauhtémoc la cual se resolvió como PROCEDENTE..."-----

-----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 14207-118-ELHE12." 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:-----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:

34847-271HEAX19

Página 1 de 3



Ciudad de México, a 14 de noviembre de 2019



**Sobre el nivel medio de banqueta.**

El conjunto del proyecto, alcanza una superficie total de construcción de **114,351.27 m<sup>2</sup>**, que corresponde a 11 veces el 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 m<sup>2</sup>** (63.38%) y **3,807.09 m<sup>2</sup>** (36.62%) de superficie de área libre, conforme a lo siguiente:

- 1) Una plataforma de 4 niveles de doble altura (equivalente a ocho niveles), con una superficie de construcción de **25,285.99 m<sup>2</sup>** de uso comercial. Sobre esta plataforma, se desplantan dos torres
- 2) Una torre de 22 niveles destinada a uso habitacional con 288 viviendas, en una superficie de construcción de **31,240 m<sup>2</sup>**
- 3) Otra torre de 23 niveles para el uso de oficinas, en una superficie de construcción de **578,528 m<sup>2</sup>**.

**Bajo el nivel medio de banqueta.**

11 niveles destinados a estacionamiento y servicios, con una superficie de construcción de **103,146.00 m<sup>2</sup>**. El proyecto proporcionará 3662 cajones de estacionamiento. Lo anterior sustentado en el estudio elaborado por el Perito en Desarrollo Urbano Arq Mario Ciprián Arceo con Número de Registro PDU-0212..." (sic).

Una vez revisada la documentación anexa, esta Dirección dictamina **precedente el proyecto de construcción de obra nueva**, debiendo aplicar las medidas necesarias de protección a colindancias.

Por lo anterior y con fundamento en los artículos 8° y 27, párrafo tercero de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1, 3 fracción XXVI, 4 fracción III, 5 fracción VI, 7, 10 fracciones I, X, XV, XXII y XXV, 23 fracciones II, IV y V, 40, 41, 47, 48 primer párrafo, 51, 52 fracciones II y VIII, 53 fracciones II, V y XIII, 55 párrafo segundo, 59 primer párrafo, fracción IV y segundo párrafo, fracción I, 60 fracción III, 61 primer párrafo y 77 fracción VI de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; 34 fracciones IX y XX de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública; 3° fracción II y 49 fracciones XI, XII, XIII, XIV y XV del Reglamento Interior de la Administración Pública; 1, 2 fracciones I, II y III, 54, 65, 66, 67, 71 y 87 fracción VI de la Ley de Desarrollo Urbano; 63, 64, 65, 68, 69, 70 fracción I, 71 y 75 segundo párrafo de su Reglamento; 1, 3 fracción II, 28, 38 fracción II, inciso b), 39 fracción II, incisos b), c), y f), 53 párrafos penúltimo y antepenúltimo, 57 fracción IV, 58 fracción I, inciso n), fracción IV, último párrafo, 121 y 238 del Reglamento de Construcciones, todos los anteriores ordenamientos vigentes para la Ciudad de México, esta Dirección adscrita a la Coordinación General de Desarrollo Urbano, ambas dependientes de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, emite **dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial, para llevar a cabo el proyecto de construcción de obra nueva para dos edificios de usos mixtos (Centro Comercial, Oficinas y Viviendas) en 23 y 27 niveles (11 Sótanos, P.B. + 3 pisos de uso comercial; Torre Uno de 19 de uso habitacional y Torre Dos de 23 niveles con uso oficinas), con alturas de 95.50 y 126.50 metros al piso terminado de la azotea, con una superficie total de construcción de 105,965.32 m<sup>2</sup> sobre el nivel de banqueta y 102,489.14 m<sup>2</sup> de construcción bajo el nivel de banqueta para proporcionar 2,576 cajones de estacionamiento**, de acuerdo con la memoria descriptiva y los planos presentados, los cuales presentan las responsabilidades de; Director Responsable de Obra con número de registro DRO - 1411 y Corresponsable en Diseño Urbano y

34847-271HEAX19

Página 2 de 3



Ciudad de México, a 14 de noviembre de 2019

Arquitectónico con número de registro C/DUYA - 0399, ambos del Arq. Guillermo Ortiz Taboada, debiendo continuar ante la Ventanilla Única de la Alcaldía los trámites correspondientes.

La emisión del presente tiene vigencia de un año a partir del día siguiente de su expedición 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.

Una vez ejercido el derecho conferido, no será necesaria su revalidación, siempre y cuando no se modifiquen o varíen las condiciones en que el presente se emite. Cualquier cambio al proyecto dictaminado deberá someterse a evaluación de esta unidad administrativa.

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 anexa: Cuarenta y nueve (49) planos aprobados de obra nueva.**

C.c.p. Mtra. Ileana A. Villalobos Estrada.- Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.  
Dr. Eduardo Juárez Aguirre. Coordinador General de Desarrollo Urbano.  
C.c..e.p Arq. Edna Denis Chávez Ruiz. Subdirectora de Manifestaciones, Licencias de Construcción en la Alcaldía Cuauhtémoc.  
Arq. Ana María Lara Gutiérrez. Subdirectora de Patrimonio Cultural Urbano.  
T.S. María Esther Rojas Alva. J. L. D. de Normatividad y Dirección del Patrimonio Cultural Urbano.

Exp. 1307/2019  
S.D: MX09GDF01SDUV03-2.304-04  
JMGTM/amlg/mers/jra

**COPIA PARA CONSULTA AL PÚBLICO**