Ciudad de México, a 05 de diciembre de 2025
SPOTMET/SUBPOT/DGOU/DPCUEP/ [redacted] /2025

ASUNTO: Dictamen Técnico para modificación a proyecto aprobado de demolición y obra nueva en A. C. P.

[redacted]

P R E S E N T E

Con relación al desahogo de prevención presentado ante el Área de Atención Ciudadana de esta Secretaría el 04 de noviembre del año en curso, de **Dictamen técnico para la modificación a proyecto aprobado de demolición total y obra nueva,** en el predio ubicado en **Avenida Paseo de la Reforma** número **28,** Colonia **Juárez,** Alcaldía **Cuauhtémoc**, con número de cuenta catastral [redacted], al respecto le comunico a usted lo siguiente:

El inmueble de referencia se localiza en **Área de Conservación Patrimonial y Zona de Monumentos Históricos "Perímetro B"** 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**. *Colindante con el número 7 de la calle Donato Guerra, considerado de valor urbano arquitectónico por esta secretaría (**SEDUVI**) y con el número 11 de la misma calle, incluido en la relación de inmuebles con valor artístico, compilada por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura **(INBAL).***

Presenta Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con [redacted] con fecha de expedición 04 de julio de 2025, en el cual determina que al predio de referencia le aplica la **Zonificación:** *"...**HM/40/20/Z** (Habitacional Mixto, 40 niveles máximo 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).* ----------

*Asimismo, le corresponde la zonificación **HM/40*/20/Z (Habitacional Mixto, 40 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, "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 en el tramo A-B** del mapa delegacional sobre Paseo de la Reforma, de Circuito Interior José Vasconcelos a Eje Poniente Bucareli. Aplica un 20% de incremento adicional a la demanda reglamentaria de cajones de estacionamiento para visitantes; aplica la Norma General de Ordenación N° 12. Sujeto a las restricciones establecidas por el Programa Delegacional en vigor que incluyen, pero no se limitan a las siguientes:* ----------

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

----------] *SUPERFICIE TOTAL DEL TERRENO. -* **1,141.31** *m²[*----------

---] *20% DE SUPERFICIE LIBRE DE CONSTRUCCIÓN. -* **228.26 m²***; Y 80% DE SUPERFICIE DE DESPLANTE. -***913.05 m² [***---

----------] *SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN DE* **36,521.92 m² (**)*; **NORMA 19 REFERENTE A ESTUDIO DE IMPACTO URBANO [***----------

--]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 [*----------

Ciudad de México, a 05 de diciembre de 2025
SPOTMET/SUBPOT/DGOU/DPCUEP/ [redacted] 2025

Mediante [redacted] de fecha 09 de septiembre de 2024, esta Dirección emitió: *"... Dictamen Técnico favorable en estricta materia de conservación patrimonial para la demolición total de una superficie de construcción de 2,850.00 m² en seis niveles (Planta Baja + 5 Niveles); y para el proyecto de obra nueva, para un edificio con 471 departamentos, amenidades en 1,114.92 m² de construcción (Salón de usos múltiples y Co-Working en nivel + 1.80, Gimnasio en nivel +5.20, cafetería en nivel +8.60, restaurante con salón de juegos en nivel +66.80), con 40 niveles sobre el nivel de banqueta (Semisótano + Planta baja + 39 Niveles); con altura de +137.80 metros a nivel de piso terminado de azotea y +140.30 al sobre paso de elevadores y escaleras; con 22,023.86 m² de superficie de construcción sobre nivel de banqueta y 998.14 m² de superficie de construcción bajo el nivel de banqueta, para 24 cajones de estacionamiento y 118 cajones para bicicletas..."* con Veintiséis (26) planos aprobados: Nueve (09) planos de demolición y Diecisiete (17) de obra nueva, que continúan vigentes.

Una vez analizada la información que obra en los registros documentales de esta Dirección, así como la que anexa al desahogo de prevención emitido mediante el **Oficio Número** [redacted] de fecha 03 de octubre de 2025, está Dirección determina **procedente para llevar a cabo la modificación a proyecto aprobado de demolición y obra nueva,** debiendo aplicar las medidas necesarias de protección a colindancias mediante estudios técnicos previo y durante la ejecución de los trabajos, además de las medidas de seguridad necesarias para la salvaguarda de transeúntes y personal de obra tanto al interior como al exterior del predio.

No omito comentarle que **previo a cualquier tipo de intervención** en el inmueble en cita, deberá contar con la Autorización de la Dirección de Autorizaciones e Inspecciones del Instituto Nacional de Antropología e Historia (**INAH**) por emplazarse en Zona de Monumentos Históricos,; adicionalmente deberá contar con el **Visto Bueno** de la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del **INBAL** en relación a la protección a colindancias con inmueble de valor artístico.

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, 52 y 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 A. numeral 1 de la Constitución Política de la Ciudad de México; 1, 2 fracciones I, II, 3, 4, 5 y 16 fracción XIII BIS, 18 y 31 fracciones I, XI, XII, XXII y XXXIX de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; 153 bis fracciones XX, XXI, XXIII, XXIV, XXV y XXVII 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, 35 fracciones I y XIII, 36 fracción II inciso b, 38 fracción II inciso b, 39 fracción II incisos b), c) y f), 53 antepenúltimo y penúltimo párrafo, 57 fracciones IV, 58 fracción I inciso n, fracción II antepenúltimo párrafo, fracción III, fracción IV último párrafo, 60 Quarter fracción V, 62 fracción VI, 121, 122 y 238 del Reglamento de Construcciones, todos los anteriores ordenamientos vigentes para la Ciudad de México, y de acuerdo al Manual Administrativo de esta Secretaría con número de Registro MA-34/240921-D-SEDUVI-06/020221; y 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, esta Dirección adscrita a la Dirección General del Ordenamiento Urbano, ambas dependientes de la Secretaria de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana, **emite**

Ciudad de México, a 05 de diciembre de 2025
SPOTMET/SUBPOT/DGOU/DPCUEP/ [redacted] /2025

Dictamen Técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para la modificación a proyecto aprobado, para la demolición total del inmueble existente, que cuenta con 2,850.00 m² de construcción distribuidos en 6 niveles (Planta Baja + 5 Niveles); y al proyecto de obra nueva de un edificio para 411 departamentos distribuidos en 40 niveles (Semisótano + Planta Baja + 39 Niveles), con una altura de + 139.10 metros, con 26,216.36 m² de superficie de construcción sobre nivel de banqueta y 1,141.31 m² de superficie de construcción bajo nivel de banqueta que proporciona 36 cajones de estacionamiento (34 con sistema de eleva autos), 107 bici estacionamientos, cisternas, cuartos de basura y lavandería, lo anterior conforme a los planos y memoria descriptiva avalados por el Director Responsable de Obra con número de registro [redacted] y del Corresponsable en Diseño Urbano y Arquitectónico con número de registro [redacted] **ambas del** [redacted], debiendo continuar ante la Ventanilla Única de la Alcaldía los trámites correspondientes.

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

Conforme al Decreto por el que se Reforman y Adicionan diversas disposiciones en el Reglamento a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal Artículo 70, publicada el 22 de julio de 2020 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México; el presente oficio no es objeto de revalidación, actualización, renovación, prórroga o cualquier otro trámite similar. En el caso de este trámite, dado que no tiene costo, se considera permanente desde su expedición.

La emisión del presente no implica autorización de uso del suelo, ni para la fijación, instalación, distribución, colocación y/o modificación de anuncios y no lo exime del cumplimiento de lo establecido en el Programa Parcial de referencia, 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.

Con las cordialidades de mi más alta estima.

A T E N T A M E N T E

DR. JOSÉ MARTÍN GÓMEZ TAGLE MORALES
DIRECTOR DE PATRIMONIO CULTURAL URBANO Y DE ESPACIO PÚBLICO
EN LA SECRETARÍA DE PLANEACIÓN, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y COORDINACIÓN METROPOLITANA

Se anexan: Sesenta (60) planos autorizados: Diez (10) de demolición total y Cincuenta (50) de obra nueva.

C.c.c.e.p.- Mtro. Enrique Irazoque Palazuelos.- Subsecretario de Planeación y Ordenamiento Territorial.- Para conocimiento.
Actuario Raúl Espinosa Mendoza. - Director General del Ordenamiento Urbano de la SPOTMET – Para su conocimiento.
Arq. Rodrigo Luna Tapia. – Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del INBAL – Para su conocimiento.
Subdirección de Manifestaciones, Licencias de Construcción y Desarrollo Urbano en la Alcaldía en Cuauhtémoc - Para su conocimiento.

Exp. 1776/2025
S.D: MX09GCDMX01SDUV-27S.2

ELABORÓ	REVISÓ	SUPERVISÓ
mgh	mago	AMLG