



ACUERDO POR EL QUE SE AUTORIZA EL DICTAMEN POR EL QUE SE APRUEBA EL POLÍGONO DE ACTUACIÓN, MEDIANTE EL SISTEMA DE ACTUACIÓN PRIVADO, CONFORMADO POR LOS PREDIOS UBICADOS EN LA AVENIDA INSURGENTES SUR NÚMEROS 701 Y 1079, COLONIAS NÁPOLES Y NOCHE BUENA, DELEGACIÓN BENITO JUÁREZ, DEL DISTRITO FEDERAL.

ANTECEDENTES

PRIMERO.- Con fecha 7 de octubre de 2009, los ciudadanos [REDACTED], en su calidad de propietario del "Polyforum Cultural Siqueiros", el C. Contador Público [REDACTED] y la arquitecta Liset de la Caridad Molina González, en calidad de promovente y responsable del estudio técnico con número de registro PDU-0297 y cédula profesional número [REDACTED] registrado con el folio número [REDACTED] solicitaron a través de la Ventanilla única de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda SEDUVI-SITE, la constitución del Polígono de Actuación mediante el Sistema de Actuación Privado; para los predios ubicados en la Avenida Insurgentes Sur Nos. 701 y 1079, en las colonias Nápoles y Noche Buena, para llevar a cabo la Modificación y Ampliación de los proyectos denominados "Polyforum", y "Boston", con la finalidad de desarrollar los usos de hotel, oficinas, comercio, departamentos y estacionamiento. 919

SEGUNDO.- Con fecha 15 de febrero de 2010, se emitió el Dictamen por el cual se aprueba la constitución del Polígono de Actuación mediante el Sistema de Actuación Privado para los predios ubicados en la Avenida Insurgentes Sur Nos. 701 y 1079, en las colonias Nápoles y Noche Buena, Delegación Benito Juárez, compuesto por los proyectos denominados "Polyforum" y "Boston". El primer proyecto, denominado "Polyforum", localizado en Avenida Insurgentes Sur No. 701, constará de una torre de 48 niveles, con una altura de 199.00 metros sobre nivel de banqueteta (s.n.b.) para desarrollar los usos de hotel, oficinas, comercio, amenidades y departamentos con una superficie de construcción de 80,639.00 m² s.n.b., distribuida de la siguiente manera: el hotel se ubica en los niveles del 26 al 30 con una superficie de construcción de 6,496.00 m², oficinas en los niveles 7 al 25, con una superficie de construcción de 41,816.00 m², el comercio se localiza en la planta baja y en los niveles 2 y 3 con una superficie de construcción de 2,908.00 m², amenidades con una superficie de construcción de 3,926.00 m² y el uso de departamentos que se localizará en los niveles 31 al 47, con una superficie de construcción de 22,156.00 m² y dos vestibulos, el primero APT con una superficie de construcción de 1,309.00 m² y el segundo con una superficie de construcción de 2,030.00 m², y 9 sótanos de estacionamiento con capacidad con una superficie de construcción de 71,734.00 m², bajo nivel de banqueteta (b.n.b.), el proyecto se desplanta en una superficie de 4,122.00 m² (49.83%), dejando un área libre de 4,150.00 m² (50.17%).



El segundo proyecto, denominado "Boston", se localiza en la Avenida Insurgentes Sur No. 1079 y constará de una torre de 28 niveles (Planta baja más 27) s.n.b., la cual alojará los usos de oficinas, comercio y estacionamiento, con una superficie de construcción de 27,605.00 m², distribuida de la siguiente manera: 1,026.00 m² en planta baja en la cual se localizará el lobby, comercio y estacionamiento, y 1,404.00 m² en mezanine para el uso de comercio, y a partir de este nivel se desarrollará el uso de estacionamiento con una superficie de construcción de 3,663.00 m² distribuida en dos niveles y a partir de este último se desarrollará el uso de oficinas con una superficie de construcción de 21,512.00 m², hasta llegar al nivel 28, el proyecto contará con siete sótanos de estacionamiento, con una superficie de construcción de 15,750.00 m² b.n.b. Este proyecto se desplanta en la totalidad del predio. Ambos proyectos se desplantarán en una superficie de 4,122.00 m² (49%), dejando un área libre restante de 4,150.00 m² (51%).

201

CONSIDERANDO

PRIMERO.- Que de conformidad con lo señalado en los artículos 24 fracción XX de la Ley Orgánica de la Administración Pública; 49 fracciones V, VII, IX y X del Reglamento Interior de la Administración Pública; 11 fracción XIII y XXIII, 42, 49, 62, 63, 64 y 65 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 106, 107, 108, 109, 110 y 114 de su Reglamento, el C. director General de Desarrollo Urbano es competente para dictaminar la constitución del Polígono de Actuación mediante el Sistema de Actuación Privado, solicitado por los ciudadanos [REDACTED], en su calidad de propietario del "Polyforum Cultural Siqueiros" y el C. Contador Público [REDACTED] y la arquitecta Liset de la Caridad Molina González, Perito en Desarrollo Urbano, con número de registro PDU-0297, Cédula Profesional número [REDACTED] en su calidad de promovente y responsable del estudio técnico.

SEGUNDO.- Que la Normatividad que el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la Delegación Benito Juárez, establece para estos predios, lo siguiente:

Predios	Superficie m ²	Zonificación	Área libre		Desplante		Sup. Máx. Const permitida (m ²)	CUS	Niveles	No. viviendas
			m ²	%	m ²	%				
Av. Insurgentes Sur No. 701	8,272.40	HM/30/50/90	4,136.20	50	4,136.20	50	124,086.00*	15	30	1,379
Av. Insurgentes Sur No. 1079	2,250.00	HM/11/30-	675.00	30	1,575.00	70	17,325.00	7.7	11	0
Total	10,522.40		4,811.20	46	5,711.20	54	141,411.00	13.43	30 y 11	1,379

Nota: * El potencial constructivo permitido se encuentra calculado considerando la aplicación de la Norma General de Ordenación de vialidad sobre la Avenida Insurgentes, tramo N-O.

TERCERO.- Que el proyecto presentado por la arquitecta Liset de la Caridad Molina González Perito en Desarrollo Urbano, con número de registro DGU-0297, y cédula profesional número [REDACTED], pretende desarrollar en los ubicados en la Avenida Insurgentes Sur Nos. 701 y 1079, en



las colonias Nápoles y Noche Buena, Delegación Benito Juárez, dos proyectos denominados "Polyforum" y "Boston". El primer proyecto denominado "Polyforum", localizado en Avenida Insurgentes Sur No. 701, el cual constará de una torre de 48 niveles, con una altura de 199.00 metros sobre nivel de banqueta (s.n.b.) para desarrollar los usos de hotel, oficinas, comercio, amenidades y departamentos con una superficie de construcción de 80,639.00 m² s.n.b., distribuida de la siguiente manera: el hotel se ubica en los niveles del 26 al 30 con una superficie de construcción de 6,496.00 m², oficinas en los niveles 7 al 25, con una superficie de construcción de 41,816.00 m², el comercio se localiza en la planta baja y en los niveles 2 y 3 con una superficie de construcción de 2,908.00 m², amenidades con una superficie de construcción de 3,926.00 m² y el uso de departamentos que se localizara en los niveles 31 al 47, con una superficie de construcción de 22, 156.00 m² y dos vestíbulos, el primero APT con una superficie de construcción de 1,309.00 m² y el segundo con una superficie de construcción de 2,030.00 m², y 9 sótanos de estacionamiento con capacidad con una superficie de construcción de 71,734.00 m², bajo nivel de banqueta (b.n.b.), el proyecto se desplanta en una superficie de 4,122.00 m² (49.83%), dejando un área libre de 4,150.00 m² (50.17%).

El segundo proyecto, denominado "Boston", se localiza en la Avenida Insurgentes Sur No. 1079 y constará de una torre de 28 niveles (Planta baja más 27) s.n.b., la cual alojará los usos de oficinas, comercio y estacionamiento, con una superficie de construcción de 27,605.00 m², distribuida de la siguiente manera: 1,026.00 m² en planta baja en la cual se localizará el lobby, comercio y estacionamiento, y 1,404.00 m² en mezanine para el uso de comercio, y a partir de este nivel se desarrollará el uso de estacionamiento con una superficie de construcción de 3,663.00 m² distribuida en dos niveles y a partir de este último se desarrollará el uso de oficinas con una superficie de construcción de 21,512.00 m², hasta llegar al nivel 28, el proyecto contará con siete sótanos de estacionamiento, con una superficie de construcción de 15,750.00 m² b.n.b. Este proyecto se desplanta en la totalidad del predio. Ambos proyectos en conjunto se desplanta en la totalidad del predio. Ambos proyectos se desplantarán en una superficie de 4,122.00 m² (49%), dejando un área libre restante de 4,150.00 m² (51%).

CUARTO.- Que el proyecto de Polígono de Actuación propone la relocalización de usos del suelo que a continuación se muestra:

Predios	Superficie m ²	Área libre		Desplante		Sup. Máx. de Const permitida (m ²)	CUS	Niveles	No. viviendas
		m ²	%	m ²	%				
Av. Insurgentes Sur No. 701	8,272.40	4,150.40	50.17	4,122.00	49.83	80,639.00	9.75	48	Departamentos, Oficinas, Hotel, Comercio
Av. Insurgentes Sur No. 1079	2,250.00	1,028.00	45.69	1,222.00	54.31	27,605.00	12.27	28	Oficinas y Comercio
Total	10,522.40	5,178.40	49.21	5,344.00	50.79	108,244.00	10.29	48 y 28	

QUINTO.- Que una vez evaluada la presente solicitud de constitución de Polígono de Actuación, quedó de manifiesto que los proyectos en su conjunto proporcionan mayor área libre a la



normada, dejando un área libre de 5,178.40 m² en vez de 4,811.20 m², adicionalmente otorga menos intensidad constructiva en un 30% (33,167.00 m²) a la que el Programa Parcial señala conforme los cálculos efectuados de los predios; lo cual resulta acorde con las edificaciones tanto en altura como en uso de suelo que se han desarrollado en este dinámico sector de la ciudad, fundamentalmente en lo que se refiere a los usos mixtos, y alturas desarrollados en esta zona en particular.

El proyecto en particular denominado "Polyforum", se transformará en relación con la dinámica de crecimiento en la zona y del entorno que rodea a éste y que la propuesta del mismo, se incorpora eficientemente al entorno actual, ya que guarda relación con edificios importantes como es el caso del World Trade Center.

199

Por lo anterior, el presente proyecto de constitución de polígono de actuación resulta coherente con la política del Nuevo Orden Urbano en lo relacionado a propiciar desarrollos verticales en función a dejar más área libre, con el fin de propiciar mayor recarga en los acuíferos, así como de unificar la imagen urbana del corredor principal "Avenida Insurgentes".

SEXTO.- Que con oficio No. D-96/DSPM/0001/10, de fecha 7 de enero de 2010, la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, "...emite opinión favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial únicamente para la constitución de un Polígono de Actuación mediante el Sistema de Actuación Privado; para los predios ubicado en la Avenida Insurgentes Sur Nos. 701 y 1079, en las colonias Nápoles y Noche Buena, Delegación Benito Juárez, condicionada a lo siguiente:

"Contar con las autorizaciones pertinentes por las áreas competentes del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, instancia federal con atribuciones en materia de monumentos artísticos dependiente del Consejo Nacional para la Cultura y las Artes en relación al Polyforum Siqueiros; esta Dirección recomienda que lo anterior se constituya en si mismo, como una condicionante para la inscripción en el Registro de los Planes del referido Polígono de Actuación..."

Con base en las anteriores consideraciones, se:

ACUERDA PROCEDENTE

De conformidad con las facultades que le otorga el artículo 24 fracciones VI y XX de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal, 2 fracciones IV y VII, 7 fracciones XV, XLVII, LXVIII, LXIX, 8 fracciones II y III, 11 fracciones XIII, XXX, 62, 63, 65, 67, 70, 71 fracción III, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 26 fracciones X y XVI del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal, el C. Secretario de Desarrollo Urbano y Vivienda, es competente para Acordar la Procedencia del Dictamen de fecha 15 de febrero de 2010, por el que se aprueba la constitución del Polígono de Actuación mediante





Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda

siguiente de que el interesado acredite ante dicha Secretaría, el pago de derechos a que se refiere el artículo 264 del Código Financiero del Distrito Federal. Asimismo remitirá un ejemplar al Registro Público de la Propiedad y del Comercio, solicitando su inscripción.

Sin los interesados no acredita el pago a que se refiere el párrafo anterior, en un término de tres meses contados a partir de la notificación señalada en el numeral cuarto del Resuelve, quedará sin efecto el presente Dictamen.

SEXTO.- El presente Dictamen del Polígono de Actuación bajo el Sistema de Actuación Privado, y las certificaciones que de ella se emitan, permanecerán vigentes y formarán parte integral del Programa Parcial de Desarrollo Urbano vigente.

Ciudad de México, a 09 de abril de 2010

196

ACUERDA
EL SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA
DEL GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL

ARQ. FELIPE LEAL FERNÁNDEZ



San Antonio Abad No. 32 • 2º Piso • Col. Tránsito • Cuauhtémoc
C. P. 06820 México, D. F.

