



Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo

FECHA DE EXPEDICIÓN: 29 DE MARZO DE 2017

FOLIO N° 21274-151LEED17

DATOS DEL PREDIO O INMUEBLE (Datos proporcionados por el interesado en términos del Artículo 32 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal y del Artículo 310 del Nuevo Código Penal para el Distrito Federal.)

AV. INSURGENTES SUR

701

Calle

N° Of.

Torre

Departamento

NÁPOLES

03810

Colonia

Poblado

Código Postal

BENITO JUAREZ

Delegación

Cuenta Predial

ZONIFICACIÓN: Certifico que mediante DECRETO que contiene el Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente para las colonias "NÁPOLES, AMPLIACIÓN NÁPOLES, NOCHEBUENA Y CIUDAD DE LOS DEPORTES", el cual queda contenido como parte inseparable del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación "BENITO JUAREZ", aprobado por la H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal y publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal N° 53-BIS el día 06 de mayo de 2005., para los efectos de obligatoriedad y cumplimiento por parte de particulares y autoridades, se determina que al predio o inmueble de referencia, le aplica la Zonificación: E/6/40. (Equipamiento, 06 niveles máximos de construcción y 40 % mínimo de área libre)

Asimismo, mediante 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 en Av. Insurgentes Sur número 701 Y 1079, Colonias Nápoles y Noche Buena, en la Delegación Benito Juárez, e Inscrito en el Registro de los Planes y Programas en el Libro V/2010 de Polígonos de Actuación, Volumen Uno, Acta 92, Fecha de Inscripción 3 de mayo del 2010, donde se acuerda lo siguiente.

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 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, 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; sustentado por el estudio técnico elaborado por la arquitecta Liset de la Caridad Molina González, Perito en Desarrollo Urbano, con número de registro PDUJ-0297, Cédula Profesional número 10967802.

PRIMERO.- Se autoriza 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, 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, departamentos 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 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 vestíbulos, el primero APT con una superficie de construcción de 3,309.00 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 mezanina para el uso de comercio, y a partir de este nivel se desarrollará el uso de estacionamiento con una superficie de construcción de 3,883.00 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%).

SEGUNDO.- Para que surta efecto el presente Dictamen, los propietarios del Polígono de Actuación deberán cumplir con las siguientes condiciones:
1. El área de construcción no podrá exceder de 80,639.00 m² y 27,605.00 m² sobre nivel de banqueta (s.n.b.), que corresponden a 9.75 veces el área del terreno y 10.29, (v.a.l), respectivamente.
2. Los proyectos se desarrollarán respetando los usos del suelo, superficies de desplante, libre, así como la altura sobre nivel de banqueta (s.n.b.) correspondiente para cada proyecto.
3. Los usos desarrollados en el área comercial serán únicamente los permitidos en la zonificación HM de la Tabla de Usos del Suelo correspondiente.
4. Deberá respetar las restricciones señaladas en las Constancias de Alineamiento y/o Número Oficial, de 5.00 metros al frente a la vialidad Avenida Insurgentes Sur.
5. Los proyectos de estacionamiento deberán cumplir con lo indicado en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano, correspondiente.
6. Deberán instalar un sistema alternativo para la capacitación y aprovechamiento de aguas pluviales considerando por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México.
7. Deberán tramitar el Estudio de Impacto Urbano conforme a lo dispuesto en el artículo 60 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como de la modificación del actualmente vigente para el predio Avenida Insurgentes No. 701.

8. Deberán contar con las autorizaciones de las áreas competentes del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura dependiente del Consejo Nacional para la Cultura y las Artes en relación al "Polyforum Siqueiros".

TERCERO.- Los beneficiarios del presente Dictamen del Polígono de Actuación bajo el Sistema de Actuación Privado, tendrán la obligación de cumplir con todas las condicionantes señaladas, considerándose el incumplimiento de las mismas, como una violación a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, a su Reglamento y a los Programas de Desarrollo Urbano, haciéndose acreedores, en su caso, a las sanciones que las autoridades competentes impongan al propietario del predio y/o a quien corresponda.

CUARTO.- El propietario deberá dar aviso al Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, del estado que guarda la obra y, en su caso, solicitar la autorización para su restauración, en concordancia con lo establecido en el Decreto por el que se declara monumento artístico la obra de David Alfaro Siqueiros, publicado en el Diario Oficial de la Federación el viernes 18 de julio de 1980 y la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas.

QUINTO.- La Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, inscribirá el presente Dictamen del Polígono de Actuación bajo el Sistema de Actuación Privado en el Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, en término de 15 días hábiles, contados a partir del día siguiente al 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.

Asimismo, mediante Nota Marginal para el 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 en Av. Insurgentes Sur número 701 Y 1079, Colonias Nápoles y Noche Buena, en la Delegación Benito Juárez, e Inscrita en el Registro de los Planes y Programas en el Libro V/2014 de Polígonos de Actuación, Volumen Uno, Anotación Marginal al Acta 92, Fecha de Inscripción 21 de agosto del 2014, donde se acuerda lo siguiente.

NOTA MARGINAL

Zonificación autorizada en la Constitución del Polígono de Actuación notificado mediante Oficio DGDU/0089/10 de fecha 16 de febrero de 2010.

Predio	Superficie (m²)	Área Libre (m²)	Desplante (%)	Desplante (m)	Superficie Máxima de Construcción (m²)	VAT	Número de Niveles	
Av. De los Insurgentes Sur No. 701	8,272.40	4,150.40	50.17	4,122.20	49.83	80,639.00	9.75	48
Av. De los Insurgentes Sur No. 1079	2,250.00	1,026.00	45.69	1,222.00	54.31	27,605.00	12.27	28
TOTAL	10,522.40	5,176.40	49.21	5,344.00	50.79	108,244.00	10.29	

Por lo anterior, esta Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda considera Factible realizar las adecuaciones solicitadas ya que estas no alteran ni modifican el fundamento normativo del polígono, cumpliendo los principios y condicionantes establecidos en el Dictamen y Acuerdo emitidos; considerando lo siguiente: La intensidad de construcción sobre el nivel de banqueta no podrá rebasar los 12.27 veces el área del terreno, quedando condicionado al cumplimiento de las siguientes medidas:

- Los usos desarrollados en el área comercial serán únicamente los permitidos en la zonificación HM de la Tabla de Usos del Suelo del Programa Parcial.
- Deberá respetar las restricciones señaladas en la Constancia de Alineamiento y Número Oficial.
- No rebasar el Coeficiente de Utilización del Suelo citado (CUS), así como el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS).
- El proyecto se desplanta en una superficie de 1,192.72 m² (53.01%) dejando un área libre de 1,057.29 m² (46.99%).
- Contar con los cajones de estacionamiento que establece el Reglamento de Construcciones para Distrito Federal y su Norma Técnica Complementaria para el Proyecto Arquitectónico.
- Cumplir con la dotación de 20% de incremento a la demanda de cajones de estacionamiento que establece el Programa Parcial de Nápoles, Ampliación Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Benito Juárez.
- Observar la Restricción de Construcción sobre Av. De los Insurgentes Sur, establecida en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano citado.
- Presentar conforme a la Norma de Ordenación General No. 19, la Modificación al Dictamen de Impacto Urbano.
- Deberá instalar un Sistema Alternativo para la capacitación y aprovechamiento de aguas pluviales de acuerdo a la Normatividad vigente.
- Los beneficiarios tendrán la obligación de cumplir con todas las condiciones señaladas anteriormente; de lo contrario serán sancionados conforme a la Normatividad aplicable.



FECHA DE EXPEDICIÓN: 29 DE MARZO DE 2017

FOLIO N°
21274-151LEED17

USO DEL SUELO: E (Equipamiento). Programa Parcial de Desarrollo Urbano Nápoles, Ampliación Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes): **COMERCIO**-Mercado-SERVICIOS-Hospital de urgencias, de especialidades, general y centro médico, Centros de salud, clínicas de urgencias y clínicas en general, Laboratorios dentales, de análisis clínicos y radiografías, Asilos de ancianos, casas de cura y otras instituciones de asistencia, Centros antirrábicos, clínicas y hospitales veterinarios, Guarderías, jardines de niños y escuelas para niños atípicos, Escuelas primarias, Academias de danza, belleza, contabilidad, computación e idiomas, Escuelas secundarias y secundarias técnicas, Escuelas preparatorias, institutos técnicos, centros de capacitación, CCH, CONALEP, vocacionales, politécnicos, tecnológicos, universidades, centros de estudios de posgrado y escuelas normales, Galerías de arte, museos, centros de exposiciones temporales y al aire libre, Bibliotecas, Templos y lugares para culto, Instalaciones religiosas, seminarios y conventos, Auditorios, teatros, cines, salas de concierto y cinescenas, Centros de convenciones, Centros culturales y casas de la cultura, Centros deportivos, Casetas de vigilancia, Encierro de vehículos, centrales de policía y estaciones de policía, Estación de bomberos, Hueipuestos de socorro y centrales de ambulancias, Estaciones del sistema del transporte colectivo, Estacionamientos públicos, Terminales del sistema de transporte colectivo, Heipuestos, Agencias de correos, telégrafos y teléfonos, Centrales telefónicas y de correos, telégrafos con atención al público, Centrales telefónicas sin atención al público, Estaciones repetidoras de comunicación celular-**INFRAESTRUCTURA**-Estaciones y subestaciones eléctricas, Tanque de depósito de agua.

Nota: Los usos que no están señalados en esta Tabla se sujetarán al procedimiento establecido en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

NORMAS DE ORDENACIÓN

Igualmente este predio deberá sujetarse a toda la normatividad del referido Programa Parcial vigente, que incluye pero que no se limita a lo siguiente:

- Norma de Ordenación Particular de las Tablas de Usos Permitidos

** A la superficie total del predio y de construcción se deberá restar el área resultante de las restricciones y demás limitaciones para la construcción de conformidad a los ordenamientos aplicables.

Los proyectos deberán contemplar los criterios mínimos de antropometría y habitabilidad señalados en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal vigente y en sus Normas Técnicas Complementarias.

Para los casos de Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" ante la Delegación correspondiente, el interesado deberá de solicitar previamente al Sistema de Aguas de la Ciudad de México, el Dictamen de Factibilidad de dotación de los servicios hidráulicos de agua potable, agua residual tratada y drenaje, con fundamento en los artículos 4 fracción XV y 62 de la Ley de Aguas del Distrito Federal vigente.

Una vez realizado en tiempo y forma el trámite para el cual fue solicitado el presente Certificado, no será necesario obtener una nueva certificación, a menos que se modifique el uso y superficie por uso solicitado del inmueble, o a través de los Programas de Desarrollo Urbano que entren en vigor, de conformidad con lo establecido en el párrafo segundo del artículo 125 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 14 de enero de 2016.

Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 108 y 109 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, "Los interesados afectados por los actos y resoluciones de las autoridades administrativas podrán, a su elección interponer el recurso de inconformidad previsto en esta Ley o interinar el juicio de nulidad ante el Tribunal, ..."; "El término para interponer el recurso de inconformidad será de quince días hábiles, contados a partir del día siguiente al en que surta sus efectos la notificación de la resolución que se recurra, o de que el recurrente tenga conocimiento de dicha resolución." observando lo dispuesto en los artículos 110, 111 y 112 del mismo Ordenamiento Legal.

- La vigilancia del cumplimiento de lo establecido en este Certificado, previo al registro de cualquier Manifestación, Licencia, Permiso o Autorización, es facultad del Órgano Político-Administrativo en cada demarcación territorial, es decir, de la Delegación correspondiente, de conformidad con el Artículo 8 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; y, en caso de que el promovente pretenda obtener los beneficios de éste sin cumplir con la misma, se estará a lo dispuesto en el Artículo 310 del Nuevo Código Penal para el Distrito Federal, que a la letra cita:

"Al que para obtener un beneficio indebido para sí o para otro, simule un acto jurídico, un acto o escrito judicial o altere elementos de prueba y los presente en juicio, o realice cualquier otro acto tendiente a inducir a error a la autoridad judicial o administrativa, con el fin de obtener sentencia, resolución o acto administrativo contrario a la ley, se le impondrán de seis meses a seis años de prisión y de cincuenta a doscientos cincuenta días multa. Si el beneficio es de carácter económico, se impondrán las penas previstas para el delito de fraude. Este delito se perseguirá por querrela, salvo que la cuantía o monto exceda de cinco mil veces el salario mínimo general vigente en el Distrito Federal, al momento de realizarse el hecho".

ÁREAS DE ACTUACIÓN. No Aplica.

NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN.

**NORMA 19. Referente al Estudio de Impacto Urbano.

CARACTERÍSTICA PATRIMONIAL.

No Aplica.

Esta certificación se otorga con fundamento en lo dispuesto por los Artículos 8, 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Artículos 1, 2, 3, 4, fracción III, 7 fracciones I, X, XIV y XXIV, Título segundo Capítulo segundo, Título cuarto Capítulo segundo, 87, 89, 90, 92 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; Artículos 1, 3, 18, 19 fracción III, 20, 21 fracción II, 22, 23, 24, 125 fracción I, párrafo segundo, 126 fracción I, 136, 137 y 138 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; Artículos 2 fracción II y 6 fracciones VI, VII, VIII, IX y X de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal; Artículos 1, 7 fracción II numeral 1 y 1, 2, 49 y 50A fracciones III, IV, V, VI y VII del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal; y, Artículos 1, 15 fracción II y 24 fracciones X y XX de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal, disposiciones de orden público e interés social, obligatorias para los particulares y las autoridades. Con fundamento en lo dispuesto en el Acuerdo por el que se reforma y deroga el diverso por el que se crea la Ventanilla Única de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial N° 172 de fecha 18 de septiembre del año 2007. ESTE DOCUMENTO NO CONSTITUYE AUTORIZACIÓN O LICENCIA, ÚNICAMENTE CERTIFICA EL APROVECHAMIENTO DEL USO DEL SUELO, SIN PERJUICIO DE CUALQUIER OTROS REQUISITOS QUE SEÑALEN OTRAS DISPOSICIONES DE LA MATERIA. LA VIGENCIA DEL PRESENTE CERTIFICADO ES DE UN AÑO contado a partir del día siguiente de su expedición, en términos del párrafo primero del Artículo 125 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

Pago de derechos recibo N° 9415170061193W3XXWV91



P.T. MARIA REINA PALOMARES RESENDEZ
CERTIFICADORA DE LA DIRECCIÓN DEL
REGISTRO DE LOS PLANES Y PROGRAMAS

NOTA: ESTE DOCUMENTO ÚNICAMENTE ES VÁLIDO EN ORIGINAL, SIN QUE PRESENTE TACHADURAS, ENMIENDADURAS O ALTERACIONES. CUALQUIER ALTERACIÓN A ESTE CERTIFICADO CONSTITUYE EL DELITO DE FALSIFICACIÓN DE DOCUMENTOS, PREVISTO Y SANCIONADO POR EL ARTÍCULO 339 Y DEMÁS RELATIVOS DEL CÓDIGO PENAL PARA EL DISTRITO FEDERAL.

SIN TEXTO SIN TEXTO
SIN TEXTO SIN TEXTO
SIN TEXTO SIN TEXTO
SIN TEXTO SIN TEXTO
SIN TEXTO SIN TEXTO