



Ciudad de México, a 6 de septiembre de 2017  
Oficio: SEDUVI/CGDAU/DPCU/ 2646 /2017

"2017, Año del Bicentenario de la Bicicleta"  
Asunto: Opinión Técnica

**P R E S E N T E**

Me refiero a su solicitud presentada ante el Área de atención Ciudadana de esta Secretaría el 28 de marzo con información complementaria agregada el 17 de abril, 16 de junio, 26 de julio y 5 de septiembre del año en curso, de opinión técnica para el proyecto de conservación, restauración y ampliación de construcción de obra nueva del inmueble declarado Patrimonio Cultural Urbano de la Ciudad de México y ubicado en **Avenida Insurgentes Sur número 701, Colonia Nápoles, Delegación Benito Juárez**, con número de cuenta catastral [REDACTED], al respecto le informo a usted lo siguiente:

El inmueble de referencia se localiza fuera de las **Áreas de Conservación Patrimonial**, dentro del polígono de aplicación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Nápoles, Ampliación Nápoles, Ciudad de los Deportes y Nochebuena", indicado en el decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Benito Juárez, publicado el 6 de mayo de 2005 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal. Incluido en la relación de inmuebles con valor artístico compilado por el Instituto Nacional de Bellas Artes (INBA), catalogado por esta Secretaría en consideración de su valor urbano arquitectónico, e incluido en el IX. Anexos denominado "*Inmuebles catalogados por SEDUVI*" con el número consecutivo 51, página 118 del Programa Delegacional Referido.

El inmueble conocido como "POLYFORUM CULTURAL SIQUEIROS", alberga obra mural del maestro David Alfaro Siqueiros, declarada Monumento Artístico con Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 18 de julio de 1980.

Asimismo, el 28 de octubre de 2014, se publica en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, el Decreto por el que se declara "*...Patrimonio Cultural Urbano de la Ciudad de México al predio, construcciones, Obra Plástica y Escultórica donde se localiza el Poliforum Cultural Siqueiros, ubicado en Avenida de los Insurgentes Sur Número 701, Colonia Nápoles, Delegación Benito Juárez...*".

Colinda con el inmueble ubicado en calle Montecito No. 38, incluido en la relación de inmuebles con valor artístico compilado por el INBA y catalogado por esta Secretaría en consideración de su valor urbano arquitectónico.

Al inmueble de su dominio, aun sin estar en Área de Conservación Patrimonial, le aplica la normatividad en materia del patrimonio cultural urbano según lo indican:

- Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal:  
Artículos 1°, 2° fracciones I, II y III, 65°, 66°, 67°, y 87° fracción VI.
- Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal:  
Artículo 49° fracciones XI, XII, XIII, XIV y XV.

Presenta Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio No. [REDACTED] de fecha de expedición 29 de marzo de 2017, el cual le aplica la Zonificación: "*...E/6/40. (Equipamiento, 06 niveles máximos de construcción y 40 % mínimo de área libre)*"-----

21694-271SUAL17

1/10



Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda  
Coordinación General de Desarrollo y Administración Urbana, Dirección del Patrimonio Cultural Urbano  
Av. Insurgentes Centro 149, piso 5, Col. San Rafael  
Del. Cuauhtémoc, C.P. 06470, Ciudad de México  
dpcu@seduvi.cdmx.gob.mx / T. 5130.2160 Ext. 2209



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 PDU-0297, Cédula Profesional número [REDACTED]

**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 banquetta (s.n.b) para desarrollar los usos de hotel, oficinas, comercio, amenidades y departamentos con una superficie de construcción de 80,639.00 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, oficinas en los niveles 7 al 25, con una superficie de construcción de 41,816.00 m<sup>2</sup>, el comercio se localiza en la planta baja y en los niveles 2 y 3 con una superficie de construcción de 2,908.00 m<sup>2</sup>, amenidades con una superficie de construcción de 3,926.00 m<sup>2</sup> y el uso de departamentos que se localizará en los niveles 31 al 47, con una superficie de construcción de 22,156.00 m<sup>2</sup> y dos vestíbulos, el primero APT con una superficie de construcción de 1,309.00 m<sup>2</sup> y el segundo con una superficie de construcción de 2,030.00 m<sup>2</sup>, y 9 sótanos de estacionamiento con capacidad con una superficie de construcción de 71,734.00 m<sup>2</sup>, bajo nivel de banquetta (b.n.b.), el proyecto se desplanta en una superficie de 4,122.00 m<sup>2</sup> (49.83%) dejando un área libre de 4,150.00 m<sup>2</sup> (50.17 %).

**SEGUNDO.-** Para que surta efecto el presente Dictamen, los propietarios del Polígono de Actuación deberán cumplir con las siguientes condicionantes:

1. El área de construcción no podrá exceder de 80,639.00 m<sup>2</sup> y 27,605.00 m<sup>2</sup> sobre nivel de banquetta (s.n.b.), que corresponde a 9.75 veces el área del terreno y 10.29, (v.a.t.), respectivamente.
2. Los proyectos se desarrollarán respetando los usos del suelo, superficies de desplante, libre, así como la altura sobre nivel de banquetta (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.

21694-271SUAL17

2/10





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 captación 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".

**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.

Asimismo, mediante Nota Marginal para el Acuerdo por el que se autoriza el Dictamen por el que se aprueba el Polígono 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.

Predios	Superficie (m2)	Área libre		Desplante		Superficie Máxima de Construcción Solicitada m2	VAT	Número de Niveles
		M2	%	M2	%			
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	1,028.00	45.69	1,122.00	54.31	27,605.00	12.27	28
<b>TOTAL</b>	<b>10,522.40</b>	<b>5,178.40</b>	<b>49.21</b>	<b>5,344.00</b>	<b>50.79</b>	<b>108,244.00</b>	<b>10.29</b>	





Ciudad de México, a 6 de septiembre de 2017  
Oficio: SEDUVI/CGDAU/DPCU/ **2646**/2017

Y mediante documento anexo de fecha 23 de agosto de 2016 titulado **Opiniones y consideraciones de la Comisión Nacional de Zonas y Monumentos Artísticos (CNZMA) del INBA sobre el proyecto denominado "Proyecto Integral de conservación y restauración del Polyforum Cultural Siqueiros"** se informa:

"... • Los miembros de la Comisión reconocen en la propuesta presentada que hay un avance importante en el proceso de investigación y diagnóstico técnico para llevar a cabo las obras de conservación y restauración de la estructura metálica y los paneles de asbesto que conforman el Polyforum Cultural Siqueiros."

"... • La Comisión considera un acierto que la propuesta presentada implique la inamovilidad del inmueble conocido del Polyforum, poniendo en valor, tanto a la arquitectura del edificio, como la obra mural integrada, y la conservación de todos los espacios arquitectónicos relevantes del edificio, incluido el teatro y reitera su postura de mantener al Polyforum en el sitio en que fue construido."

"... • Es importante para la Comisión que la propuesta refleje claramente que se mantiene el destino cultural del Polyforum, tema ligado a la normativa urbana del uso de suelo que valide la SEDUVI, área competente del gobierno de la Ciudad de México en estos temas, desde luego incluida la revisión del nuevo edificio que se propone en colindancia."

- Oficio No.: **D/SUB/CENCROPAM/2905/2015** y Of. **DA2625/D283/2015** de fecha 14 de Diciembre de 2015, emitido por la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble y la Dirección del CENCROPAM del INBA, que indica:

"... la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la SEDUVI... (le) corresponde la revisión normativa del proceso de gestión que les permite definir y/o actualizar los mecanismos jurídico-administrativos para la integración de obra nueva, tema independiente de la restauración integral del Polyforum..."

"... por lo que el cronograma de actividades y el análisis de la ruta crítica de los trabajos para la eventual obra nueva, tendrá que contemplar el proyecto para la restauración de los murales, que será realizado por el CENCROPAM como órgano competente para la coordinación y ejecución de proyectos de restauración en obras muebles que cuenten con Declaratoria de Monumento Artístico..."

- Oficio No.: **OF/D/SUB/CENCROPAM/1206/2017** y Of. Núm. **DA1243/D133/2017** de fecha 19 de junio de 2017, emitido por la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble y la Dirección del CENCROPAM del INBA, que indica:

"...se considera que podría ser viable llevar a cabo una intervención que implique trabajos de restauración, restructuración, conservación, rehabilitación y adecuación de los espacios arquitectónicos que forman parte del inmueble conocido como "POLYFORUM CULTURAL SIQUEIROS", incluyendo aquellos como: teatro, escaleras, áreas de exhibición y otras áreas administrativas y de servicio, así como la barda mural, por lo que para estar en posibilidad de emitir una opinión técnica, y en el entendido de que la atención a los murales es sólo una parte del proyecto integral para la puesta en valor del Monumento Artístico declarado, es necesario que el interesado presente el anteproyecto integral de restauración, incluyendo planos (plantas,

21694-271SUAL17

5/10





**CDMX**  
CIUDAD DE MÉXICO

Ciudad de México, a 6 de septiembre de 2017  
Oficio: SEDUVI/CGDAU/DPCU/ 2646 /2017

cortes y fachadas) debidamente representados, con cotas, ejes y niveles, levantamiento fotográfico y arquitectónico, de fábricas y deterioros, así como los procedimientos a ejecutar en cada caso; de igual manera una memoria descriptiva que incluya el diagnóstico derivado del análisis de la información. Cabe notar que dicho anteproyecto de restauración integral del inmueble, deberá ser realizado por especialistas en la materia.

No omito mencionar, que el alcance de las obras de restauración del inmueble deben incluir un apartado específico para la restitución de la cubierta, que es una actividad que deberá estar coordinada con el tema de la obra plástica, encabezada por el CENCROPAM. Asimismo, se deberá analizar y diseñar el sistema de sujeción para los paneles exteriores de asbesto-cemento, a fin de aislarlos de las deformaciones y movimientos que se presentan de manera natural en la estructura portante. En cuanto al sistema de cimentación, se deberá precisar la resolución final que garantice la salvaguarda del Polyforum, así como tener claridad de la necesidad de que se designe a una coordinación general de proyecto y de ingenierías, dada la complejidad del proyecto, que coordine la comunicación con las autoridades normativas locales y federales, incluyendo la sociedad civil...".

- Y oficio No.: OF/D/SUB/CENCROPAM/1645/2017 y Of. Núm. DA1672/D187/2017 de fecha 18 de agosto de 2017, emitido por la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble y la Dirección del CENCROPAM del INBA, que indica:

"...el INBA considera indispensable la realización de los estudios incluidos en el plan de trabajo planteado con LANCIC-UNAM, que se harán con diferentes técnicas analíticas de alta especialidad, aprovechando los avances tecnológicos y científicos con que se cuenta actualmente, y de esos resultados derivar el diagnóstico actualizado y la toma de decisiones específicas durante los trabajos de restauración de la obra plástica y del inmueble, así como la conservación del conjunto a mediano y largo plazo.

Así mismo, y una vez analizado este avance del anteproyecto conceptual de restauración para el inmueble, donde se incluyen más detalles del diagnóstico actual de los espacios arquitectónicos, así como las acciones de rehabilitación y adecuación en interiores y exteriores, se considera que podría ser viable llevar a cabo una intervención que implique trabajos de restauración, restructuración, conservación, rehabilitación y adecuación de los espacios arquitectónicos que forman parte del inmueble conocido como "POLYFORUM CULTURAL SIQUEIROS", incluyendo aquellos como: teatro, escaleras, áreas de exhibición y otras áreas administrativas y de servicios, así como la barda mural. Por lo anterior, para estar en posibilidad de emitir una opinión técnica y en el entendido de que la atención a los murales es sólo una parte del proyecto integral para la puesta en valor del Monumento Artístico declarado, y trabajos a cargo del CENCROPAM, es necesario que el interesado presente el proyecto ejecutivo de conservación y restauración integral del inmueble, incluyendo planos (plantas, cortes y fachadas) debidamente representados, con cotas, ejes y niveles, levantamiento fotográfico y arquitectónico, de fábricas y deterioros, así como los procedimientos a ejecutar en cada caso; de igual manera una memoria descriptiva que incluya el diagnóstico derivado del análisis de la información. Cabe anotar que dicho proyecto ejecutivo de conservación y restauración integral del inmueble, deberá ser realizado y avalado por especialistas en la materia, garantizando su adecuada intervención.

21694-271SUAL17

6/10



Ciudad de México, a 6 de septiembre de 2017  
Oficio: SEDUVI/CGDAU/DPCU/ **2646** /2017

cuarto de máquinas, roof garden y circulaciones verticales en 1,731.00 m<sup>2</sup>, con una superficie total de construcción sobre nivel de banqueta de 80,639.00 m<sup>2</sup> y bajo nivel de banqueta de 60,400. 00 m<sup>2</sup> y una altura de 196.20 metros al piso terminado de la azotea, proporcionando un total de 2,376 cajones de estacionamiento, desarrollado en una superficie de terreno de 8,272.40 m<sup>2</sup>, con una superficie de desplante de 2,986.00 (36.10 %) y de área libre de 5,286.40 m<sup>2</sup> (63.90 %), lo anterior de acuerdo con la memoria descriptiva y planos presentados, los cuales tienen la responsiva de la Corresponsable en Diseño Urbano y Arquitectónico con número de registro CDUyA – 0565, también Directora Responsable de Obra DRO – 1886, Arq. Lucía Marcela García Bustamante, debiendo continuar su trámite ante la Ventanilla Única de la Delegación correspondiente.

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 (hoy Ciudad de México) 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 a la propuesta revisada deberá someterse a evaluación de esta unidad administrativa.

Sin más por el momento, me refiero a sus órdenes.

**ATENTAMENTE**



**ARQ. BEATRIZ EUGENIA PÉREZ MÉNDEZ**  
**DIRECTORA DEL PATRIMONIO CULTURAL URBANO**

Se anexa: Veintinueve (29) planos aprobados.

C.c.a.p:

Lic. Patricia Mercado Castro. Secretaria de Gobierno.  
Arq. Felipe de Jesús Gutiérrez G. Secretario de Desarrollo Urbano y Vivienda.  
C. Eduardo Vázquez Martín. Secretario de Cultura.  
Lic. Bernardo Aldana Fernández. Coordinador General de Desarrollo y Administración Urbana.  
Dr. Lidia Camacho Camacho. Directora General del Instituto Nacional de Bellas Artes.  
Dr. Xavier Guzmán Urbiola. Subdirector General del Patrimonio Artístico Inmueble.  
Arq. Dolores Martínez Orralde. Directora de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble. INBA  
Subdirección de Normatividad de Licencias y Uso de Suelo en Benito Juárez.  
Urb. Pamela Gutiérrez Elizondo. Subdirectora de Normatividad del Patrimonio Cultural Urbano.

Para su conocimiento.

Folio: 21694-271SUAL17  
Exp. 487/2017  
S.D: MX09GDF01SDUV03-2.304-03

BEPM/pge/mccr/ohht 