



Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda  
Dirección General de Desarrollo Urbano

"2008-2010  
Bicentenario de la Independencia y Centenario  
de la Revolución, en la Ciudad de México"

Ciudad de México, a 16 de febrero de 2010.

Oficio No. DGDU/0-0089 /10

Presente

Perito en Desarrollo Urbano No. de Registro

Me permito notificarle, que con fundamento en los artículos 11 fracción XIII, 62, 63, 65 y 67 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 106, 107, 108, 111, 112, 113, 114, 116 y 118 de su Reglamento y 49 fracción VII del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal y mediante Dictamen de fecha 15 de enero de 2010, se resuelve la solicitud de constitución de Polígono de Actuación mediante el Sistema de Actuación Privado, para los predios ubicados en Avenida Insurgentes Sur Nos. 701 y 1079, colonias Nápoles y Noche Buena, Delegación Benito Juárez.

En virtud de lo anterior, y con la finalidad de proporcionarle copia certificada del mencionado Dictamen, se solicita su presencia en la Ventanilla Única de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, sita en San Antonio Abad número 32, Planta Baja, Colonia Tránsito, Delegación Cuauhtémoc, debiendo presentar copia simple de su Credencial para Votar y el original para su cotejo.

Asimismo, le comunicó que para estar en posibilidad de expedir el formato de Pago de Derechos de Inscripción en el Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, conforme a lo dispuesto en el Artículo 242 del Código Fiscal del Distrito Federal, se requiere que entregue en la Ventanilla Única, el avalúo a valor comercial correspondiente a la superficie de los predios que integran el Polígono de Actuación.

Atentamente

Arq. Gerardo Sigg Calderón  
Director General

Dirección de Instrumentos para el Desarrollo Urbano.  
Urb. María Teresa Guzmán Sánchez.- Subdirectora de Instrumentos Urbanos.

MTGS

Folio Seduvi Site 59714-118SUAL09



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



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.- Mediante escritura número 72,421, de fecha 16 de agosto del año 1995, ante la fe del Licenciado Eduardo A. Martínez Urquidi, titular de la Notaria 56 del Distrito Federal, se hace constar: A).- La Protocolización de un Oficio de Subdivisión de, a solicitud de "Bancomer", Sociedad Anónima, [REDACTED], como Fiduciario, y "Escala Internacional", Sociedad Anónima de Capital Variable, en su carácter de Fideicomitente Fideicomisaria en segundo lugar, con la conformidad y comparecencia del señor [REDACTED] S [REDACTED] su carácter de Fideicomitente en primer lugar. B).- La reversión del inmueble conocido como "Polyforum Cultural Siqueiros", y la extinción parcial del Fideicomiso que otorga [REDACTED], en su carácter de Fideicomitente en primer lugar. Por escritura número [REDACTED], de fecha once de noviembre de mil novecientos noventa y cuatro, otorgada ante la fe del licenciado [REDACTED], se hizo constar la donación pura y simple que otorgaron la señora [REDACTED], como donante, y el señor [REDACTED] donatario, quién adquirió los derechos que corresponden a la donante, consistentes en la Reversión y cualquier otro derecho y obligación sobre el inmueble conocido como "Polyforum Cultural Siqueiros", ubicado en la calle de Montecito número treinta y ocho, colonia Nápoles, Delegación Benito Juárez de esta ciudad, con una superficie de ocho mil doscientos setenta y dos metros cuarenta centímetros (8,272.40 m<sup>2</sup>). Con fecha veinte tres de marzo de mil novecientos noventa y cinco, la Dirección de Administración del Uso del Suelo y Reserva Territorial de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, mediante Oficio de Subdivisión número sesenta y tres guión noventa y cinco, expediente número "D-34/LOP/3.1.4./S.", expedido a favor de "Escala Internacional", Sociedad Anónima de Capital Variable y "Bancomer", Sociedad Anónima, la autorización de subdivisión del predio que se indica, identificado con boleta predial número 038-279-01-00-3. Los predios resultantes de la subdivisión materia de este instrumento quedan de la siguiente manera: A.- Predio marcado con el número treinta y ocho de la calle de Montecito, Colonia Nápoles, delegación Benito Juárez de esta Ciudad, con una superficie de cuarenta y seis mil trescientos sesenta y nueve metros, ochenta y cuatro decímetros cuadrados; B.- Inmueble conocido como "Polyforum Cultural Siqueiros", ubicado en la esquina que forman la avenida de los Insurgentes y la calle de Filadelfia, en la colonia Nápoles, Delegación Benito Juárez de esta Ciudad, con superficie de ocho mil doscientos setenta y dos metros, cuarenta decímetros cuadrados. B).- La Reversión del inmueble conocido como "Polyforum Cultural Siqueiros" y la extinción parcial de Fideicomiso. Primera.- "Bancomer", Sociedad Anónima, en su carácter de Fiduciario, [REDACTED]



██████████, en su carácter de Fideicomitente en primer lugar, el inmueble conocido como "Polyforum Cultural Siqueiros", quedando en consecuencia como único y exclusivo propietario del inmueble que en éste se revierte. Segunda.- Se cancela parcialmente el Fideicomiso, únicamente por lo que respecta al inmueble conocido como "Polyforum Cultural Siqueiros", subsistiendo íntegramente por lo que respecta a los demás inmuebles materia del mismo, así como las obligaciones que se consignan. Inscrito en el Registro Público de la Propiedad en el Folio Real número ██████████ y 02 de fecha 25 de septiembre de 1995. México, D.F. a 15 de noviembre de 1995.

SEGUNDO.- Mediante escritura número ██████████ de 2009, ante la fe del licenciado Ignacio ██████████ Distrito Federal, se hace constar el contrato de compraventa con reserva de dominio, mediante el cual "██████████", vende reservándose el dominio a "██████████" de Inversión de Capital Variable, (también denominada "██████████"), quien adquiere para sí el edificio de productos 1079 de la avenida de los Insurgentes Sur, esquina con la calle Boston, colonia Noche Buena, Delegación Benito Juárez, en México, Distrito Federal, con una superficie de 2,234.89 m<sup>2</sup>, identificado con la cuenta predial número ██████████

TERCERO.- Mediante Acta número ██████████ de 2007, ante la fe del licenciado Ignacio ██████████ Distrito Federal, comparece el ingeniero ██████████ Delegado Especial de ██████████, para concertar la Protocolización de: I.- La transformación de Sociedad Anónima de Capital Variable a Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, o de sus iniciales "██████████" La Reforma a sus Estatutos Sociales; III.- El cambio de Régimen de Administración de Administrador Único a Consejo de Administración y Designación de los Miembros que integrarán dicho Consejo, entre los que se nombra como Vocal al ingeniero José Antonio Moratino Ayestarán, señalándose que los nuevos miembros del Consejo de Administración gozarán de manera conjunta o separada, entre otros de un Poder General para Pleitos y Cobranzas, con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley, en los términos del primer párrafo del Artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro, en relación con el dos mil quinientos ochenta y siete del Código Civil para el Distrito Federal y sus correlativos de los Códigos Civiles de los Estados de la República Mexicana. Poder para otorgar y revocar poderes generales y especiales a terceros. Objeto de la Sociedad realizar todas las construcciones, desarrollos y contratación de proyectos y obras de construcción, presentaciones de ingeniería y arquitectura, coordinación de actividades profesionales relacionadas con la arquitectura y el diseño y construcción, elaboración de planos, maquetas, estudios urbanos, realización de inversiones inmobiliarias. Comprar y vender inmuebles y materiales para la construcción, fraccionar terrenos, dar y tomar en arrendamiento inmuebles y terrenos, construir y supervisar toda clase de obras relacionadas con bienes muebles e inmuebles de carácter urbano y suburbano, industriales, comerciales y en general y toda clase de obras civiles.



Realizar la planeación, programación, desarrollo, administración y control de toda clase de obras y centros comerciales, así como la constitución de regímenes de condominio, su comercialización y venta. Ejecutar toda clase de comercio, pudiendo comprar y vender toda clase de artículos y mercancías relacionadas con las actividades mencionadas, realizar toda clase de actividades relativas a la ingeniería y a la arquitectura, promover el desarrollo industrial y comercial de las empresas, tanto nacionales como extranjeras, adquirir, negociar, mantener en custodia y enajenar cualquier título, acciones, bonos, obligaciones y en general títulos de crédito, valores y partes sociales entre otros.

CUARTO.- Mediante escritura número [REDACTED] de [REDACTED] de septiembre de [REDACTED]

[REDACTED] Internacional”, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, otorga a favor del contador público [REDACTED]; hace constar un Poder General para Pleitos y Cobranzas, Actos de Administración y Actos de Dominio, con todas las atribuciones que en estos casos determinan los tres primeros párrafos del Artículo dos mil quinientos cincuenta y cuatro del Código Civil para el Distrito Federal y sus correlativos de los Códigos Civiles de los Estados de la República Mexicana y del Código Civil federal, y con todas las facultades especiales que enumera el Artículo 2,587 del mismo ordenamiento.

QUINTO.- Con fecha [REDACTED], la Delegación Benito Juárez emitió las Constancias de Alineamiento y Número Oficial con números de Folios [REDACTED], [REDACTED] respectivamente para los predios ubicados en la Avenida Insurgentes Sur números 701 y 1079, en las colonias Nápoles y Noche Buena de esa demarcación.

SEXTO.- Con fecha 31 de julio de 2009, el Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, emitió el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo y Factibilidades, con número de Folio 43397-191GOJU09, determinando que el predio ubicado en la Avenida de los Insurgentes número 1079, se localiza dentro del Programa Parcial de Desarrollo Urbano vigente “Nápoles, Ampliación Nápoles, Ciudad de los Deportes y Noche Buena”, asignándole una zonificación HM 11/30 (Habitacional Mixto, altura máxima 11 niveles, 30% de área libre), con una superficie máxima de construcción de 17,208.65 m<sup>2</sup>. Aplica la Norma General de Ordenación No. 19.

SÉPTIMO.- Con oficio No. 101/653 DGAU.08/DEIU de fecha 5 de junio de 2008, la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, emitió Dictamen Positivo con vigencia de dos años, para llevar a cabo la ampliación para oficinas, restaurante, locales comerciales y estacionamiento sobre un predio de 8,272.40 m<sup>2</sup>, ubicado en la Avenida Insurgentes Sur número 701, colonia Nápoles, Delegación Benito Juárez, desarrollado en 16 niveles, resultando una superficie construida sobre nivel de banquetta de 22,901.98 m<sup>2</sup> (8,752.98 m<sup>2</sup> existentes y 14,149.00 m<sup>2</sup> ampliación), dando un total de construcción sobre y bajo nivel de banquetta de 33,798.76 m<sup>2</sup>, de conformidad con los derechos otorgados por la



zonificación e intensidad constructiva entonces vigente con que se acreditó y dictaminó el estudio de Impacto Urbano antes referido, lo cual consta en el Certificado de Zonificación para Uso de Suelo Específico folio [REDACTED], emitido por el Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, asignándole la zonificación HM/30/50/90 (Habitacional Mixto, altura máxima 30 niveles, 50% de área libre, 90.00 m<sup>2</sup> superficie mínima de vivienda).

OCTAVO.- Con oficio No. DIDU/2225/09 de fecha 7 de diciembre de 2009, la Dirección de Instrumentos para el Desarrollo Urbano, solicitó opinión a la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos, para la constitución del Polígono de Actuación mediante el Sistema de Actuación Privado, para los predios ubicados en la Avenida Insurgentes Sur números 701 y 1079, en las colonias Nápoles y Noche Buena, Delegación Benito Juárez.

NOVENO.- Con fecha 7 de octubre de 2009, los ciudadanos [REDACTED] en su calidad de propietario del "Polyforum Cultural Siqueiros", el C. Contador Público Roberto Olmedo Mendieta y la arquitecta [REDACTED] en calidad de promovente y responsable del estudio técnico con número de registro [REDACTED] 7 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.

#### 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, es procedente dictaminar la presente solicitud, ya que el presente Dictamen, tiene por objeto llevar a cabo la relocalización de usos del suelo y los metros cuadrados de construcción permitidos por la zonificación

SEGUNDO.- Que con fecha 4 de marzo de 2008, y 29 de julio de 2009, la Delegación Benito Juárez, emitió las Constancias de Alineamiento y Número Oficial con números de Folio 0389/08, y 01683, respectivamente para los predios ubicados en la Avenida Insurgentes Sur números 701 y 1079, en las colonias Nápoles y Noche Buena de esa demarcación. En las que señalan restricciones de 5.0 metros a los predios frente a la vialidad de Avenida de los Insurgentes Sur.

TERCERO.- Que con fecha 31 de julio de 2009, el Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, emitió el Certificado Único



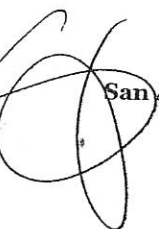

de Zonificación de Uso del Suelo y Factibilidades, con número de Folio: 43397-191GOJU09, determinando que el predio ubicado en Avenida de los Insurgentes número 1079, se localiza dentro del Programa Parcial de Desarrollo Urbano vigente "Nápoles, Ampliación Nápoles, Ciudad de los Deportes y Noche Buena", asignándole una zonificación HM 11/30 (Habitacional Mixto, altura máxima 11 niveles, 30% de área libre), con una superficie de construcción de 17,208.65 m<sup>2</sup>. Aplica la Norma General de Ordenación No. 19, se requiere aprobación del dictamen de impacto urbano, o dictamen de impacto-ambiental, para la obtención de la autorización, licencia o registro de manifestación de construcción oficio número 101/1973DGDU/07/DEIU/073/2007 de fecha 14 de diciembre de 2007.

Así como las Normas Particulares: Para apoyar la reubicación de oficinas y otros usos diferentes a la vivienda, Usos del Suelo dentro de los Conjuntos Habitacionales, para Impulsar la Construcción de Vivienda en la Zona del Programa Parcial, y Zonas y Uso de Riesgo.

De igual forma emitió el Certificado de Zonificación para Uso Específico Folio [REDACTED] para el predio ubicado en la Avenida Insurgentes No. 701 colonia Nápoles, Benito Juárez, asignándole la zonificación HM 30/50/90 (Habitacional Mixto, altura máxima 30 niveles, 50% de área libre, 90.00 m<sup>2</sup> superficie mínima de vivienda por Norma de Ordenación vial sobre avenida Insurgentes Norte tramo Ñ-O), donde el uso del suelo para oficinas privadas en una superficie de 29,700.00 m<sup>2</sup> restaurante en unas superficie de 950.00 m<sup>2</sup>, venta de artículos manufacturados con una superficie de 950.00 m<sup>2</sup> aparece permitido.

CUARTO.- Con oficio No. 101/653 DGAU.08/DEIU de fecha 5 de junio de 2008, la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, emitió Dictamen Positivo para llevar a cabo la ampliación para oficinas, restaurante, locales comerciales y estacionamiento sobre un predio de 8,272.40 m<sup>2</sup>, ubicado en Avenida de los Insurgentes No. 701, colonia Nápoles, delegación Benito Juárez, desarrollado en 16 niveles resultando una superficie construida sobre nivel de banquetta de 22,901.98 m<sup>2</sup> (8,752.98 m<sup>2</sup> existente y 14,149.00 m<sup>2</sup> ampliación), dando un total de construcción de 33,798.76 m<sup>2</sup> (8,752.98 m<sup>2</sup> existente y 25,045.78 m<sup>2</sup> ampliación vigente).

QUINTO.- Que la imagen objetivo del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez y del Programa Parcial Nápoles, Ampliación Nápoles, Ciudad de los Deportes y Noche Buena, propone el ordenamiento territorial para incidir en la elevación del nivel de calidad de vida de la población procurando un acceso más equitativo a la vivienda y a otros bienes y servicios urbanos, y mitigar el proceso de expulsión de la población hacia los municipios metropolitanos del Estado de México. Ofrecer condiciones físicas para el estímulo de actividades productivas y el fomento a la creación de empleos procurando que su distribución en el área sea más equilibrada, e induciendo la diversificación del uso del suelo.



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

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

Predios	Superficie m <sup>2</sup>	Zonificación	Área libre		Desplante		Sup. Máx. Const permitida (m <sup>2</sup> )	CUS	Niveles	No. viviendas
			m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%				
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
<b>Total</b>	<b>10,522.40</b>		<b>4,811.20</b>	<b>46</b>	<b>5,711.20</b>	<b>54</b>	<b>141,411.00</b>	<b>13.43</b>	<b>30 y 11</b>	<b>1,379</b>

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.

SÉPTIMO.- Que el proyecto presentado por la arquitecta [REDACTED] Perito en Desarrollo Urbano, con número de registro [REDACTED], y cédula profesional número [REDACTED], pretende desarrollar en 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 del 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 localizara en los niveles 31 al 47, con una superficie de construcción de 22, 156.00 m<sup>2</sup> y dos vestibulos, 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%).

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 m<sup>2</sup>, distribuida de la siguiente manera: 1,026.00 m<sup>2</sup> en planta baja en la cual se localizará el lobby, comercio y estacionamiento, y 1,404.00 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, hasta llegar al nivel 28, el proyecto contará con siete sótanos de estacionamiento, con una superficie de construcción de 15,750.00 m<sup>2</sup> b.n.b. Este proyecto se desplanta en la totalidad del predio. Ambos proyectos se desplantarán en una superficie de 4,122.00 m<sup>2</sup> (49%), dejando un área libre restante de 4,150.00 m<sup>2</sup> (51%).



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

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

Predios	Superficie m <sup>2</sup>	Área libre		Desplante		Sup. Máx. de Const permitida (m <sup>2</sup> )	CUS	Niveles	No. viviendas
		m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%				
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
<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>	<b>48 y 28</b>	

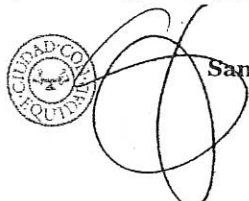
NOVENO.- Que una vez evaluada la presente solicitud de constitución de Polígono de Actuación, quedó de manifiesto que los proyectos en su conjunto proporcionan mayor área libre a la normada, dejando un área libre de 5,178.40 m<sup>2</sup> en vez de 4,811.20 m<sup>2</sup>, adicionalmente otorga menos intensidad constructiva en un 30% (33,167.00 m<sup>2</sup>) 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.

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".

DÉCIMO.- 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..."



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



DÉCIMO PRIMERO.- Que la Dirección General de Desarrollo Urbano, habiendo realizado el análisis de la solicitud, de los documentos, planos adjuntos presentados y de conformidad con el artículo 32 de la Ley de Procedimiento Administrativo vigente, relacionado a la actuación administrativa de la autoridad y la de los interesados se sujetará al principio de buena fe, en base a los considerandos anteriores, se dictamina procedente al Dictamen por el que se aprueba el Polígono de Actuación mediante el Sistema de Actuación Privado, para la relocalización del uso del suelo solicitado, ya que se trata de un proyecto que cumple con los objetivos del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente.

Con base en las anteriores consideraciones, se:

#### DICTAMEN PROCEDENTE

De conformidad con las facultades que le otorga el artículo 49 fracción VII del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal, 11 fracción XIII, 62 y 63 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el C. Director General de Desarrollo Urbano, es competente para Dictaminar la Procedencia 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, derivado de la solicitud presentada por los ciudadanos [REDACTED] en su calidad de propietario del "Polyforum Cultural Siqueiros" y el C. [REDACTED]; 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 [REDACTED], Perito en Desarrollo Urbano, con número de registro [REDACTED], Cédula Profesional número [REDACTED]

PRIMERO.- 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 banqueta (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 del 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



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

sótanos de estacionamiento con capacidad con una superficie de construcción de 71,734.00 m<sup>2</sup>, bajo nivel de banqueteta (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%).

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 m<sup>2</sup>, distribuida de la siguiente manera: 1,026.00 m<sup>2</sup> en planta baja en la cual se localizará el lobby, comercio y estacionamiento, y 1,404.00 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, hasta llegar al nivel 28, el proyecto contará con siete sótanos de estacionamiento, con una superficie de construcción de 15,750.00 m<sup>2</sup> b.n.b. Este proyecto se desplanta en la totalidad del predio. Ambos proyectos se desplantarán en una superficie de 4,122.00 m<sup>2</sup> (49%), dejando un área libre restante de 4,150.00 m<sup>2</sup> (51%).

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 banqueteta (s.n.b.), que corresponden a 9.75 veces el área del terreno y 10.29, (v.a.t.), respectivamente
- 2.- Los proyectos se desarrollará respetando los usos del suelo, superficies de desplante, área libre, así como la altura sobre nivel de banqueteta (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 Parcial 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".



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

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 Programa de Desarrollo Urbano, en un término de 15 días hábiles, contados a partir del día siguiente de que el interesado acredite ante dicha Secretaría, el pago de derechos a que se refiere el artículo 242 del Código Fiscal del Distrito Federal. Asimismo remitirá un ejemplar al Registro Público de la Propiedad y del Comercio, solicitando su inscripción.

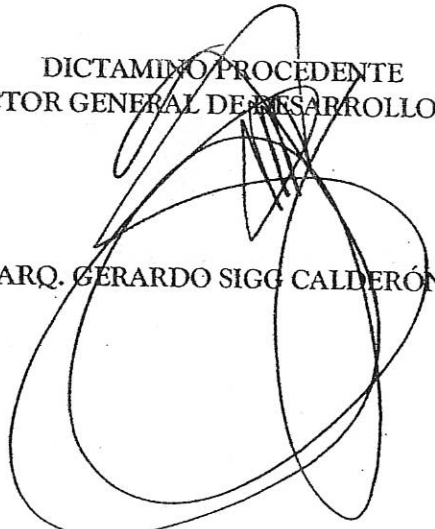
Si los interesados no acreditan el pago a que se refiere el párrafo anterior, en un término de tres meses contados a partir de la notificación señalada en el numeral cuarto del Resuelve, quedará sin efecto el presente Dictamen.

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 15 de febrero de 2010

DICTAMINO PROCEDENTE  
EL DIRECTOR GENERAL DE DESARROLLO URBANO

ARQ. GERARDO SIGG CALDERÓN



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



Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda  
Dirección General de Desarrollo Urbano

# CERTIFICACIÓN

EN LA CIUDAD DE MÉXICO, DISTRITO FEDERAL, A LOS 16 DÍAS DEL MES DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL DIEZ, EL SUSCRITO ARQUITECTO GERARDO SIGG CALDERÓN, DIRECTOR GENERAL DE DESARROLLO URBANO DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA DEL GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL, CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO EN LOS ARTÍCULOS 1º, PÁRRAFO SEGUNDO; 3º, FRACCIÓN II Y 37 FRACCIÓN XVI DEL REGLAMENTO INTERIOR DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA DEL DISTRITO FEDERAL. -----

## CERTIFICA

QUE LAS PRESENTES COPIAS FOTOSTÁTICAS CONSISTENTES EN DIEZ (10) FOJAS ÚTILES RELATIVAS AL DICTAMÉN POR EL QUE SE APRUEBA LA CONSTITUCIÓN DE POLÍGONO DE ACTUACIÓN, MEDIANTE EL SISTEMA DE ACTUACIÓN PRIVADO, PARA LOS PREDIOS UBICADOS EN AVENIDA INSURGENTES SUR Nos. 701 y 1079, COLONIAS NÀPOLES y NOCHE BUENA, DELEGACIÓN BENITO JUÁREZ, IMPRESAS POR EL ANVERSO SON COPIAS FIELES OBTENIDAS DE LOS DOCUMENTOS ORIGINALES DEL EXPEDIENTE QUE OBRA EN EL ARCHIVO DE ESTA DIRECCIÓN, Y SE EXPIDEN EN ESTA FECHA PARA LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR. -----

-----CONSTE.

ARQUITECTO GERARDO SIGG CALDERÓN