



Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo

FECHA DE EXPEDICIÓN: 18 DE DICIEMBRE DE 2020

FOLIO N° 14065-151SUAL20

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

AV. INSURGENTES SUR

701

Calle
NÁPOLES

N° Of.

Departamento

Manzana

Lote

03810

Colonia
BENITO JUÁREZ

Poblado

Alcaldía

Cuenta Predial

ZONIFICACIÓN: Certifico que mediante DECRETO que contiene el Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente para la colonia "NÁPOLES, AMPLIACIÓN NÁPOLES, CIUDAD DE LOS DEPORTES Y NOCHEBUENA", aprobado por la H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal y publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal N° 53-BIS el día 27 de agosto de 2002, el cual queda contenido como parte inseparable del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la delegación "BENITO JUÁREZ", hoy alcaldía de esta Ciudad para los efectos de obligatoriedad y cumplimiento por parte de particulares y autoridades, se determina que al predio o inmueble de referencia le aplican **dos zonificaciones: HM/11/40** (Habitacional Mixto, 11 niveles máximos de construcción y 40% mínimo de área libre) y **E/6/40** (Equipamiento Público y Privado, 06 niveles máximos de construcción y 40% mínimo de área libre, ...)

Mediante oficio expedido con fecha 24 de octubre de 2019, por la Dirección de Instrumentos para el Desarrollo Urbano; así como el Oficio expedido con fecha 24 de noviembre de 2020, se ratifica:-----
"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 AVENIDA DE LOS INSURGENTES SUR NÚMEROS 701 Y 1079, COLONIAS NÁPOLES Y NOCHEBUENA, DELEGACIÓN BENITO JUÁREZ, DEL DISTRITO FEDERAL. Inscrito en el Registro de los Planes y Programas en el Acta 92, Libro V, Volumen Uno, de POLÍGONOS DE ACTUACIÓN, el 03 de mayo de 2010, y donde se RESUELVE lo siguiente:-----

DICTAMEN PROCEDENTE

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, comercios, 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 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 mezanina para el uso de comercio, y a partir de este nivel se desarrollará el uso de estacionamiento con una superficie de construcción de 3,663.00 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%).

SEGUNDO.-

TERCERO.-

CUARTO.-

QUINTO.-

SEXTO.-

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, Volumen Uno, de Polígonos de Actuación, la Anotación Marginal UNO al Acta 92, Fecha de Inscripción 21 de agosto del 2014, donde se acuerda lo siguiente:-----

NOTA MARGINAL

ACTUALMENTE DICE	DEBE DECIR
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 ² , distribuida de la siguiente manera: 1,026.00 m ² en planta baja en la cual se localizará el lobby, comercio y estacionamiento, y 1,404.00 m ² 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 3,663.00 m ² 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 ² , hasta llegar al nivel 28, el proyecto contará con siete sótanos de estacionamiento, con una superficie de construcción de 15,750.00 m ² b.n.b. Este proyecto se desplanta en la totalidad del predio. Ambos proyectos en conjunto se desplantarán en una superficie de 4,122.00 m ² (49%), dejando un área libre restante de 4,150.00 m ² (51%).	El segundo proyecto, denominado "Boston", se localiza en la Avenida Insurgentes Sur No. 1079 y constará de una torre de 25 niveles (Planta baja más 24) s.n.b., la cual alojará los usos de oficinas, comercio y estacionamiento, con una superficie de construcción de 26,847.82m ² , distribuida de la siguiente manera: 1,129.99m ² en planta baja en la cual se localizará el lobby, estacionamiento, oficinas y/o comercio y 3,901.66m ² distribuidos en dos mezaninas y tres niveles para uso de oficinas y/o comercio, y a partir de este nivel se desarrollará el uso de oficinas con una superficie de 21,816.17m ² , hasta llegar al nivel 25, el proyecto contará con trece sótanos de estacionamiento, con una superficie de construcción de 28,568.51m ² b.n.b. Este proyecto se desplanta en una superficie de 1,192.72m ² (53.01%) dejando un área libre de 1,057.29 m ² (46.99%). Ambos proyectos se desplantarán en una superficie de 5,314.72 metros cuadrados (50.51%), dejando un área libre restante de 5,207.69 metros cuadrados (49.49%).

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:-----

1. 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.-----
2. Deberá respetar las restricciones señaladas en la Constancia de Alineamiento y Número Oficial.-----
3. No rebasar el Coeficiente de Utilización del Suelo citado (CUS), así como el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS).-----
4. 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%)
5. Contar con los cajones de estacionamiento que establece el Reglamento de Construcciones para Distrito Federal y su Norma Técnica Complementaria para el Proyecto Arquitectónico.-----
6. 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.-----
7. Observar la Restricción de Construcción sobre Av. de los Insurgentes Sur, establecida en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano citado.-----
8. Presentar conforme a la Norma de Ordenación General No. 19, la Modificación al Dictamen de Impacto Urbano-----
9. Deberá instalar un Sistema Alternativo para la capacitación y aprovechamiento de aguas pluviales de acuerdo a la Normatividad vigente.-----
10. Los beneficiarios tendrán la obligación de cumplir con todas las condiciones señaladas anteriormente, de lo contrario serán sancionados conforme a la Normatividad aplicable. (SIC)-----

CONTINÚA AL REVERSO

017924

