



Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda  
 Coordinación General de Desarrollo Urbano y Administración Urbana  
 Dirección General de Administración Urbana  
 Dirección de Operación Urbana y Licencias

12

**"2012 Año por la Cultura de la Legalidad"**

SEDUVI/101/3226 /2012  
 DGAU.12/DEIU/043/2012

México D.F., a 25 de octubre de 2012

**[REDACTED]**

**PROPIETARIO  
 AV. INSURGENTES SUR N° 701,  
 COLONIA NÁPOLES,  
 DELEGACIÓN BENITO JUÁREZ.**

En respuesta a su solicitud para análisis de Estudio de Impacto Urbano para la **Ampliación y Modificación del proyecto denominado "Polyforum Siqueiros"**, que contempla los usos de Hotel, Oficinas, Comercio, Amenidades y Departamentos (Constituido bajo el instrumento de un Polígono de Actuación mediante Sistema de Actuación Privado), ubicado en Av. Insurgentes Sur N° 701, Colonia Nápoles, Delegación Benito Juárez, luego de hacer el análisis y revisión pertinente, anexo al presente el Dictamen correspondiente.

**ATENTAMENTE  
 EL DIRECTOR GENERAL  
 DE ADMINISTRACIÓN URBANA**

*[Handwritten signature of Lic. Luis Antonio García Calderón]*

**LIC. LUIS ANTONIO GARCÍA CALDERÓN**

**ACEPTO LOS TÉRMINOS, MEDIDAS DE  
 INTEGRACIÓN URBANA Y  
 CONDICIONANTES ESTABLECIDAS EN EL  
 PRESENTE DICTAMEN, Y ME OBLIGO A  
 DARLES CABAL CUMPLIMIENTO.**

*[Handwritten signature of Representante Legal]*

**REPRESENTANTE LEGAL**  
 Alfredo Suarez Rv13  
 31 de oct. 2012.

- C.c.p.
- Arq. Felipe Leal Fernández.- Secretario de Desarrollo Urbano y Vivienda. Para su conocimiento
  - Dr. Miguel Ángel Cancino Aguilar.- Procurador Ambiental y del Ordenamiento Territorial. PAOT. Para su conocimiento.
  - Jefe Delegacional en Benito Juárez.- Para su conocimiento
  - M. en Arq. José Raúl González Martínez.- Coordinador General de Desarrollo y Administración Urbana. Para su conocimiento
  - Director General de Obras y Desarrollo Urbano en Benito Juárez. Para su conocimiento y seguimiento de opinión.
  - Ing. Ramón Aguirre Díaz.- Director General del Sistema de Aguas de la Ciudad de México. Para su conocimiento y seguimiento de opinión.
  - Arq. Sergio Aníbal Martínez Sánchez.- Director General de Planeación y Vialidad. SETRAVI. Para su conocimiento y seguimiento de opinión.
  - Ing. Bernardo Lesser Hiriat.- Director General de Regulación Ambiental. SMA. Para su conocimiento.
  - Arq. Ernesto Betancourt Arriaga.- Director Ejecutivo de Proyectos de la AEP. Para su conocimiento y cumplimiento de opinión.
  - Ing. José Luis Hernández Dehesa.- Director General de Prevención de la Secretaría de Protección Civil. Para su conocimiento.
  - Geog. Alberto Gómez Arizmendi.- Director de Control de Reserva y Registro Territorial. SEDUVI. Para su conocimiento.
  - Arq. María Teresa Cervantes Sandoval.- Directora de Operación Urbana y Licencias, SEDUVI. Para su seguimiento
  - D.A.H. Neyielí I. González Solís.- Subdirectora Técnica, SEDUVI. Para su seguimiento
  - Arq. Alfonso Salomón Ramos Jiménez.- J.U.D. de Responsables de Obras y Apoyos Fiscales. SEDUVI. Para seguimiento de la actuación del Perito en Desarrollo Urbano.
- Expediente.- 3471-180SUAL11, consecutivo 004/DOUL/2011  
 En atención a las O.T. DOUL/405/11, DOUL/1872/11 y DOUL/2342/12  
 LAGC/MTC/S/NIGS/gfg-vtv



Av. Insurgentes Centro No. 149 2° Piso Col. San Rafael C.P. 06470  
 Deleg. Cuauhtémoc Tel. 51302100 Ext. 2170



Cludad de **vanguardia**



Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda  
 Coordinación General de Desarrollo y Administración Urbana  
 Dirección General de Administración Urbana  
 Dirección de Operación Urbana y Licencias

"2012 Año por la Cultura de la Legalidad"

SEDUVI/101/ 3226 /2012  
 DGAU.12/DEIU/043/2012

México D.F., a 25 de Octubre de 2012

**DICTAMEN DE IMPACTO URBANO**

Av. Insurgentes Sur N° 701, Col. Nápoles, Delegación Benito Juárez.

**I. CÉDULA BÁSICA DE PROYECTO.**

DATOS GENERALES	
Folio y fecha de ingreso	Folio 3471-180SUAL11, consecutivo 004/DOUL/2011 31 de enero de 2011.
Superficie del predio	8,272.40 m <sup>2</sup> De acuerdo a la Escritura Pública 72,421, de fecha 16 de Agosto del 1995, ante el Lic. Eduardo A. Martínez Eurquidi, Titular de la Notaria 56 del Distrito Federal, que hace constar la protocolización del Oficio de subdivisión.
Uso del proyecto	Hotel, Oficinas, Comercio, Amenidades, Departamentos (Constituido bajo el instrumento de un Polígono de Actuación mediante Sistema de Actuación Privado)
Tipo de obra	Ampliación y Modificación.
Solicitante	Propietario.
Perito en Desarrollo Urbano	
Director Responsable de Obra	
NORMATIVIDAD URBANA APLICABLE	
Zonificación Secundaria	Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo y F... ...la 10 de mayo de 2010, señala: "...Mediante Dictamen por el que se aprueba el Polígono de Actuación Mediante el Sistema de Actuación Privado, autorizado por la Dirección General de Desarrollo Urbano 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 03 de mayo de 2010 se determina lo siguiente. 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, las colonias Nápoles y Noche Buena, Delegación Benito Juárez, derivado de la solicitud presentada por los ciudadanos Alfredo Gerardo Suarez Ruíz en su calidad de propietario del "Poliforum Cultural Siqueiros" y el C. Contador Público Roberto Olmedo Mendieta; para llevar a cabo la Modificación y Ampliación de los proyectos denominados "Poliforum", 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 10967802.

**PRIMERO.-** Se aprueba la construcción 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 "Poliforum" y "Boston". El primer proyecto, denominado "Poliforum", localizado en Avenida Insurgentes Sur N° 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 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 3,926.02 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 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%)"

(...)

**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 27,606.00 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 desarrollarán 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 (sic) 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 N° 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 "Poliforum 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

"2012 Año por la Cultura de la Legalidad"

**SEDUVI/101/3226 /2012**  
**DGAU.12/DEIU/043/2012**

	<p><b>Las autoridades competentes impongan al propietario del predio y/o a quien corresponda.</b></p> <p><b>CUARTO.-</b> 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 lo que se declara monumento artístico de 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".</p> <p>Constancia de Alineamiento y Número Oficial folio 0483 expedido por la autoridad Delegacional con fecha 11 de marzo de 2010 en el que señala restricción al frente de Avenida Insurgentes Sur de 5.00 m. cuando se pretenda realizar obra nueva, ampliación, remodelación, demolición y restauración en el predio motivo de la presente constancia, deberá solicitar la autorización correspondiente, al estar catalogado por el Instituto Nacional de Bellas Artes (INBA) notificación hecha a esta dependencia mediante oficios 1251-C/653 y 907-C-935 de fecha 19 de agosto y 2 de noviembre de 2008 respectivamente por el INBA.</p> <p><b>PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL URBANO</b></p> <p><b>Av. Insurgentes Sur N° 701. INBA, SEDUVI, Inmueble catalogado por el Instituto Nacional de Bellas Artes, y por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. Inmueble catalogado o considerado con valor artístico, cualquier intervención requiere autorización del Instituto Nacional de Bellas Artes (INBA). Inmueble catalogado o considerado con valor patrimonial por la SEDUVI. A todos los casos les aplica la Norma de Ordenación número 4 del Programa General de Desarrollo Urbano; Requiere opinión de la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda..."</b></p>
<p>Dictamen por el que se Aprueba el Polígono de actuación mediante el Sistema de Actuación Privado</p>	<p>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, emitido por la Dirección General de Desarrollo Urbano de fecha 15 de febrero de 2010, e inscrito en el Registro de los Planes y Programas de Desarrollo el 10 de mayo de 2010.</p> <p>Mismo que se describe en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo y Factibilidades folio N° 19736-191MOCU10 de fecha 10 de mayo de 2010.</p>
<p>Normas Generales de Ordenación</p>	<p><b>4. Área libre de construcción y recarga de aguas pluviales al subsuelo.</b></p> <p><b>19. Estudio de Impacto Urbano.</b></p> <p>(Condicionantes del Dictamen por el que se Aprueba el Polígono de Actuación, mediante el Sistema de Actuación Privado, de fecha 15 de febrero de 2010, e inscrito en el Registro de los Planes y Programas de Desarrollo el 10 de mayo de 2010).</p>
<p>Restricciones y/o Afectaciones</p>	<p>Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, folio [REDACTED], expedida el 11 de marzo de 2010, por la Delegación Benito Juárez, para el predio ubicado en Av. Insurgentes Sur N° 701, Colonia Nápoles, señala que el predio tiene una restricción de 5.00 metros sobre Av. Insurgentes. Señala la siguiente nota:</p> <p>"...Inmueble catalogado por la "SEDUVI" (Gaceta Oficial del Distrito Federal publicado el 06/marzo/2005".</p>

3 / 19

Dictamen de Impacto Urbano: Av. Insurgentes N° 701, Colonia Nápoles, Delegación Benito Juárez  
Av. Insurgentes Centro No. 149 2° Piso Col. San Rafael C.P. 06470  
Deleg. Cuauhtémoc Tel. 51302100 Ext. 2170



Concepto	1) Dictamen de Estudio de Impacto Urbano Oficio No. 101/0932, ° DGAU.08/DEIU/028/2008	Polígono de Actuación mediante el Sistema de Actuación Privado, Avenida Insurgentes N° 701, Col. Nápoles, Benito Juárez, 15/02/2010	Ampliación y Modificación	Total	Proyecto	Polígono de Actuación mediante el Sistema de Actuación Privado,
Superficie del predio	8,272.40 m <sup>2</sup>	8,272.40 m <sup>2</sup>	-----	-----		
Desplante (COS)	4,136.20 m <sup>2</sup>	4,122.00 m <sup>2</sup>	-14.20 m <sup>2</sup>	4,122.00 m <sup>2</sup>	49.83%	49.83%
Área libre	4,136.20 m <sup>2</sup>	4,150.00 m <sup>2</sup>	+13.80 m <sup>2</sup>	4,150.00 m <sup>2</sup>	50.17%	50.17%
Altura en niveles	16	48	+32	48	48	48
Altura en metros	-----	199.00 metros	-----	199.00 metros	199.00 m	199.00 m
Superficie sobre nivel medio de banqueta (CUS) y usos	22,901.98 m <sup>2</sup> (oficinas, restaurante, locales comerciales)	80,639.00 m <sup>2</sup> 9.75 v.a.t. Hotel, Oficinas, comercio, amenidades y departamentos	+57,737.02 m <sup>2</sup> Hotel, Oficinas, comercio, amenidades y departamentos	80,639.00 m <sup>2</sup>		
Superficie bajo nivel medio de banqueta	10,896.00 m <sup>2</sup>	71,734.00 m <sup>2</sup>	+60,838.00 m <sup>2</sup>	71,734.00 m <sup>2</sup>		
Superficie total de construcción	33,798.76 m <sup>2</sup>	152,373.00 m <sup>2</sup>	118,574.24 m <sup>2</sup>	152,373.00 m <sup>2</sup>		
Equipamiento Urbano	-----	-----	Gimnasio y salón de sus múltiples nivel 6 589.00 m <sup>2</sup> (7.1%)	589.00 m <sup>2</sup>		
USO	RANGO O DESTINO		No. MINIMO DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO		NUMERO DE DPTOS.	DOTACION DE CAJONES REGLAMENTARIA
PLURIFAMILIAR CON ELEVADOR	Hasta 65m <sup>2</sup>		1	Por vivienda	0	0
	Más de 65 m <sup>2</sup> hasta 120 m <sup>2</sup>		1.5	Por vivienda	68	102
	Más de 120 m <sup>2</sup> hasta 250 m <sup>2</sup>		2.5	Por vivienda	68	170
SUMA					136	272
Hotel 6,496.00 m <sup>2</sup> 1 por cada 50 m <sup>2</sup>						130
Oficinas 41,816.00 m <sup>2</sup> 1 por cada 30 m <sup>2</sup>						1,394
Comercio 2,908.00 m <sup>2</sup> 1 por cada 40 m <sup>2</sup>						73
Amenidades 3,926.00 m <sup>2</sup> 1 por cada 40 m <sup>2</sup>						98
Suma						1,967
20% Adicional						1,967 x .20 = 393.40 + 1967 = 2,360.40
Número de cajones en el proyecto						2,448

## II. ANTECEDENTES.

El D. ~~Manuel González Rodríguez~~, Propietario, conjuntamente con la A. ~~María del Carmen~~ Molina González, ~~Propietaria~~, presentaron además de lo señalado en el apartado I. CÉDULA BÁSICA DE PROYECTO, copia simple de la siguiente documentación:



Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda  
Coordinación General de Desarrollo y Administración Urbana  
Dirección General de Administración Urbana  
Dirección de Operación Urbana y Licencias

"2012 Año por la Cultura de la Legalidad"

**SEDUVI/101/ 3226 /2012**  
**DGAU.12/DEIU/043/2012**

- a) Oficio de Subdivisión N° D-34/LOP/3.1.4./S.63 95 de fecha 23 de marzo de 1995, por el que la Dirección de Administración del Uso del Suelo y Reserva Territorial, autorizó la subdivisión, resultando una superficie de 8,272.40 m<sup>2</sup>.
- b) Dictamen de Estudio de Impacto Urbano Oficio No. 101/0932, DGAU.08/DEIU/028/2008, de fecha 05 de junio de 2008, emitido por la Dirección General de Administración Urbana, para el predio ubicado en Av. Insurgentes Sur No. 701, Colonia Nápoles, Delegación Benito Juárez.
- c) Dictamen de Estudio de Impacto Urbano Oficio No. Of. 101/1400 DGAU.11/DOUL/DEIU/016/2011, de 01 de abril de 2011, emitido por la Dirección General de Administración Urbana, para el predio ubicado en Av. Insurgentes Sur No. 701, Colonia Nápoles, Delegación Benito Juárez. En cumplimiento a lo decretado en la Resolución dictada por la Sala Superior del Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal, el 23 de septiembre de 2009 en el Recurso de Apelación 3053/2009, la cual revocó la Sentencia dictada en el Juicio de Nulidad III-3759/2008, mismo que declara la nulidad del Dictamen de Estudio de Impacto Urbano Oficio No. 101/0932, DGAU.08/DEIU/028/2008, de fecha 05 de junio de 2008.
- d) 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, la Dirección General de Desarrollo Urbano, emitió dictamen procedente de fecha 15 de febrero de 2010.
- e) Mediante oficio N° DG/355/2010 de fecha 28 de septiembre de 2010, la Dirección General del Instituto Nacional de Bellas Artes dependiente del Consejo Nacional para la Cultura y las Artes, informó lo siguiente:

*"Considerando la relevancia de la obra artística inmueble que representa el Polyforum en el medio cultural del país, así como la importancia y grado de complejidad de la intervención solicitada, se tuvieron que llevar a cabo, hasta ahora, tres sesiones de la Comisión Nacional de Zonas y Monumentos Artísticos del INBA, en donde se ha tratado este tema, señalando especialmente la última reunión del 3 de agosto del 2010, en donde se expuso, en seguimiento de los acuerdos anteriores, además de la visita realizada al sitio por los miembros de dicha Comisión, un diagnóstico técnico preliminar del Centro Nacional de Conservación y Registro del Patrimonio Artístico Mueble (CENCROPAM) del INBA sobre las implicaciones, los riesgos y posibilidades que supondría el traslado y reubicación del Polyforum en relación con la preservación de la obra artística de Siqueiros. Se debe realizar por una parte, la conservación de la obra artística en sí y de lo que implicaría su movimiento, preocupación de carácter técnico. Por otro lado, también debe considerar el análisis de lo que representa el proyecto artístico integral original y luego como el nuevo proyecto, la obra de ampliación, entra en relación con lo anterior, y precisar muy bien, administrativa y jurídicamente la competencia institucional normativa en las distintas etapas del proyecto integral solicitado.*

*Por lo anterior es importante que establezca contacto directo con el CENCOMPRAM, de manera que se puntualicen y se programen los principales aspectos técnicos a considerar para el inicio de las acciones, en esta primera fase de diagnóstico de la propuesta integral de la intervención. Para poder avanzar en el dictamen se requieren estos estudios específicos, los cuales desde luego implican un costo adicional que tendría que integrarse dentro del proyecto.*

5 / 19

Dictamen de Impacto Urbano: Av. Insurgentes N° 701, Colonia Nápoles, Delegación Benito Juárez  
Av. Insurgentes Centro No. 149 2° Piso Col. San Rafael C.P. 06470  
Deleg. Cuauhtémoc Tel. 51302100 Ext. 2170



Ciudad de **vanguardia**

En conclusión, el traslado y reubicación es posible. Es un movimiento de alto riesgo en el que la preocupación principal la representa la vibración, no tanto el movimiento. En este proceso deberán intervenir en forma estrechamente coordinada con todos los actores (ingeniería, arquitectura, restauración y conservación). El Instituto solicita que el proyecto integral también considere implementar acciones periódicas de mantenimiento que garanticen la conservación de la obra, así como estudiar la creación de un fideicomiso que regule estas actividades, y destacando especialmente acciones de difusión de la obra plástica vinculadas a la conservación de este tipo de obras artísticas.

Posteriormente, si esta etapa del proyecto se cumple, el paso siguiente sería, en apego a la competencia normativa del INBA, opinar en relación con el tema del nuevo edificio propuesto y su viabilidad, además de exponer las observaciones de algunos de los miembros de la Comisión, en que se propone revisar algunos aspectos del proyecto como son la cubierta transparente encima del Polyforum, la altura y desplante del edificio, tan cercano al monumento, reubicación de servicios existentes, entre otros. Independientemente de los aspectos normativos del GDF competentes".

f) Solicitud de Autorización en Materia de Impacto Ambiental (Manifestación de Impacto Ambiental en modalidad General) con folio N° 02057/2011, de fecha 25 de febrero de 2011.

g) Estudio de Mecánica de Suelos, recomendaciones Geotécnicas preliminares, edificio en Insurgentes Sur y Filadelfia, elaborado para el Polyforum Siqueiros, estudios realizados por tgc geotecnia, S.A. de C.V.

### III. CONSIDERACIONES.

#### 1. OPINIÓN DE LA DELEGACIÓN BENITO JUÁREZ.

a) Mediante oficio DGAU.11/DOUL/1101, de fecha 27 de abril de 2011, la Dirección de Operación Urbana y Licencias, solicitó opinión a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en la Delegación Benito Juárez.

b) Mediante oficio DGODU/0396/2011, de fecha 01 de junio de 2011, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en la Delegación Benito Juárez, emitió **OPINIÓN POSITIVA CONDICIONADA.**

Medidas de Integración Urbana y Condicionantes que se citan en el apartado **IV. RESOLUCIÓN**, cláusula **Tercera EN MATERIA DELEGACIONAL**, del presente Dictamen.

#### 2. OPINIÓN DE LA SECRETARÍA DE TRANSPORTES Y VIALIDAD.

a) Mediante oficio DGAU.11/DOUL/1096, de fecha 27 de abril de 2011, la Dirección de Operación Urbana y Licencias, solicitó opinión a la Dirección General de Planeación y Vialidad, adscrita a la Secretaría de Transportes y Vialidad.

b) Mediante oficio Ref. DGPV-2894/DV-SE-1981/11, de fecha 14 de noviembre de 2011, la Dirección General de Planeación y Vialidad, adscrita a la Secretaría de Transportes y Vialidad señaló que el estudio de vialidad cumple con los requisitos correspondientes, integrados en la guía técnica para la presentación de Estudios de Impacto Urbano, de conformidad con lo establecido por esta dependencia en coordinación con esa Secretaría, por lo que las vialidades adyacentes al predio en comento, **tienen la capacidad para absorber la demanda generada por el desarrollo y el incremento que se generará será representativo**, por lo que emitió **OPINIÓN FAVORABLE CONDICIONADA**, respecta exclusivamente a vialidad, condicionada.

Medidas de Integración Urbana y Condicionantes que se citan en el apartado **IV. RESOLUCIÓN**, cláusula **Cuarta EN MATERIA DE VIALIDAD**, del presente Dictamen.

#### 3. OPINIÓN DE LA DIRECCIÓN GENERAL DEL SISTEMA DE AGUAS DE LA CIUDAD DE MÉXICO.

a) Mediante oficio DGAU.11/DOUL/1100, de fecha 27 de abril de 2011, la Dirección de Operación Urbana y Licencias, solicitó opinión a la Dirección General del Sistema de Aguas de la Ciudad de México.

"2012 Año por la Cultura de la Legalidad"

**SEDUVI/101/ 3226 /2012**  
**DGAU.12/DEIU/043/2012**

b) Mediante oficio GDF-SMA-SACM-DESU-DVDC-SFS-UDIF-133132/2011, de fecha 01 de julio de 2011, el Sistema de Aguas de la Ciudad de México, a través de la Dirección General de Verificación Delegacional y Conexiones, informó lo siguiente:

*"...Al analizar la infraestructura hidráulica y sanitaria, por el personal de las Direcciones de Agua Potable y Potabilización y Drenaje, Tratamiento y Reuso, se determinó que técnicamente es factible proporcionar los servicios solicitados, condicionados a las siguientes obras de reforzamiento..."*

Medidas de Integración Urbana y Condicionantes que se citan en el apartado **IV. RESOLUCIÓN**, cláusula **Quinta. EN MATERIA DE AGUA Y DRENAJE**, del presente Dictamen.

#### **4. OPINIÓN DE LA COORDINACIÓN DE LA AUTORIDAD DEL ESPACIO PÚBLICO.**

a) Mediante oficio DGAU.11/DOUL/1087, de fecha 27 de abril de 2011, la Dirección de Operación Urbana y Licencias, solicitó opinión a la Dirección Ejecutiva de Proyectos de la Autoridad del Espacio Público, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

b) Mediante oficio AEP/1172/2011, de fecha 03 de agosto de 2011, la Dirección Ejecutiva de Proyectos de la Autoridad del Espacio Público, emitió **OPINIÓN FAVORABLE** señalando lo siguiente:

*"En materia de espacio público el proyecto presentado requiere de acciones que no solo resuelvan las banquetas perimetrales y accesos vehiculares, sino que ayuden a la integración de un proyecto de recreación y movilidad que agilice y complemente las condiciones actuales de los futuros habitantes, trabajadores y transeúntes que el área de injerencia del desarrollo inmobiliario confiere..."*

Medidas de Integración Urbana y Condicionantes que se citan apartado **IV. RESOLUCIÓN**, cláusula **Sexta. EN MATERIA DE ESPACIO PÚBLICO**, del presente Dictamen.

#### **5. DE LA OPINIÓN DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE ADMINISTRACIÓN URBANA.**

De la valoración de las opiniones positivas condicionadas recabadas por parte de las instancias de injerencia como son la Delegación, Secretaría de Transportes y Vialidad, Sistema de Aguas de la Ciudad de México y Autoridad del Espacio Público, así como de la propia Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, se destaca el alto impacto urbano que se generará en el área de influencia del proyecto denominado "POLYFORUM SIQUEIROS", por lo que se hizo del conocimiento a las instancias referidas, a efecto de que opinaran y propusieran en el ámbito de su competencia, en coordinación con las propuestas, alternativas que contrarresten los impactos negativos que se identificaran, previendo en todo momento el cumplimiento a lo señalado por el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal vigente y sus Normas Técnicas Complementarias de Proyecto Arquitectónico, con la estricta responsabilidad del Director Responsable de Obra y Perito en Desarrollo Urbano, quienes suscriben el estudio de impacto urbano, así como de los Corresponsables.

7 / 19

Dictamen de Impacto Urbano: Av. Insurgentes N° 701, Colonia Nápoles, Delegación Benito Juárez  
Av. Insurgentes Centro No. 149 2° Piso Col. San Rafael C.P. 06470  
Deleg. Cuauhtémoc Tel. 51302100 Ext. 2170





El proyecto del "POLYFORUM SIQUEIROS" contempla los usos de Hotel, Oficinas, Comercio, Amenidades y Departamentos, constituido bajo el instrumento de un 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.

Es importante destacar la relevancia de la obra artística que representa el Polyforum en el medio cultural del país, así como la importancia y grado de complejidad de la intervención solicitada en el Instituto Nacional de Bellas Artes, sobre las implicaciones, los riesgos y posibilidades que supondría el traslado y reubicación del Polyforum en relación con la preservación de la obra artística de Siqueiros.

Se debe realizar por una parte, la conservación de la obra artística en sí y de lo que implicaría su movimiento, preocupación de carácter técnico. Por otro lado, también debe considerar el análisis de lo que representa el proyecto artístico integral original y con el nuevo proyecto de ampliación.

De acuerdo a su concepción el proyecto no incide negativamente en el área de influencia, al cumplir con la normatividad establecida por el Polígono de Actuación mediante el Sistema de Actuación Privado. Será compatible con los usos de suelo existentes, en virtud de que la zona en la que se ubica el predio se encuentra consolidada en su infraestructura.

En lo que se refiere a su integración al entorno, las medidas del proyecto están orientadas al mejoramiento y renovación integral de Imagen Urbana en un tramo "De la Av. Insurgentes", destacando el uso y el disfrute del ámbito cotidiano, lo que significa el usufructo de los espacios y su integración en el entorno urbano inmediato.

#### IV. FUNDAMENTACIÓN.

Esta autoridad es competente para dictaminar la solicitud de Estudio de Impacto Urbano presentada, de conformidad con lo previsto en los artículos 24, fracción XIX de la Ley Orgánica de la Administración Pública; 6 y 7 de la Ley de Procedimiento Administrativo; 4, fracción III, 7, fracciones XIV y XVII, 63, 64, 93 y 94 de la Ley de Desarrollo Urbano; 73, 76 y 77, fracción III, 80, 81, 82, fracciones I, II, III, IV, V, VI, VII y VIII, 83, fracción I, 84, 85, fracción I, 86, 90 y 93 fracción I, II, III, IV y V del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano; 1, 2, 7, fracción II, numeral 2, 50 A, fracción XXIV del Reglamento Interior de la Administración Pública; Norma General de Ordenación 19, fracción III.

#### V. RESOLUCIÓN.

En virtud que el proyecto se integra al entorno urbano de la zona en la que se desarrolla, a través de obras de reforzamiento hidráulico, vial y mejoramiento del espacio público, esta Dirección General considera procedente la emisión del Dictamen de Estudio de Impacto Urbano presentado, se resuelve:

**Primera. Se emite DICTAMEN POSITIVO CONDICIONADO PARA EL ESTUDIO DE IMPACTO URBANO, PARA LA AMPLIACIÓN Y MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DENOMINADO "POLYFORUM SIQUEIROS".**

El proyecto de ampliación y modificación consiste en lo siguiente:

Se incremente la torre de 16 a **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 3,926.02 m<sup>2</sup> y el uso de departamentos que se localizara en los niveles 31 al 47, con una superficie de



Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda  
 Coordinación General de Desarrollo y Administración Urbana  
 Dirección General de Administración Urbana  
 Dirección de Operación Urbana y Licencias

"2012 Año por la Cultura de la Legalidad"

SEDUVI/101/3226 /2012  
 DGAU.12/DEIU/043/2012

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 una superficie de construcción de 71,734.00 m<sup>2</sup>, bajo nivel de banquetas (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%).

**Segunda.** El D [REDACTED], cumplirá con las medidas de integración urbana y condicionantes determinadas por esta Secretaría y las Instancias competentes, con el fin de evitar o minimizar los efectos negativos que pudieran generarse en su etapa de construcción, operación o mantenimiento, sujetándose a la descripción contenida en el Estudio de Impacto Urbano y a lo dispuesto en el presente dictamen.

**Tercera. EN MATERIA DELEGACIONAL.**

Las medidas de integración urbana y condicionantes son las siguientes:

**"Vialidad:**

Concepto	Tramo
Reconstrucción de 2,164.50 m <sup>2</sup> , de banquetas dañadas.	Montana: de Filadelfia a Av. Insurgentes Sur y en Arkansas: de Nebraska a Av. Insurgentes Sur.
Reforzar Balizamiento, Señalamiento vertical y horizontal, así como señalar rampas para discapacitados.	Av. Insurgentes Sur entre Montecitos y Filadelfia. Av. Insurgentes Sur esq. Montecitos. Av. Insurgentes Sur esq. Filadelfia
4,017.00 m <sup>2</sup> de Reencarpetamiento con concreto hidráulico.	Montana: de Filadelfia a Av. Insurgentes Sur. Arkansas: de Nebraska a Av. Insurgentes Sur.

Referente al estacionamiento proyectado por el impacto vial que podría causar en la zona, se recomienda solicitar a la SETRAVI su revisión y opinión correspondiente.

**Agua Potable:**

Concepto	Tramo
Sustitución de 270 mts., de línea de agua potable de 6" de diámetro.	Montana: de Filadelfia a Av. Insurgentes Sur.
Sustitución de 270 mts., de línea de agua potable de 6" de diámetro.	Arkansas: de Nebraska a Av. Insurgentes Sur

**Drenaje:**

Concepto	Tramo
Sustitución de 270 mts., de drenaje en atarjea de 0.30 mts., de diámetro.	Montana: de Filadelfia a Av. Insurgentes Sur. Arkansas de Nebraska a Av. Insurgentes Sur.

**En materia de Alumbrado Público:**

Concepto	Tramo
Se requiere la instalación de tapa en base laminada	Filadelfia (Vía Secundaria) entre Av. Insurgentes Sur

Dictamen de Impacto Urbano: Av. Insurgentes N° 701, Colonia Nápoles, Delegación Benito Juárez  
 Av. Insurgentes Centro No. 149 2° Piso Col. San Rafael C.P. 06470  
 Deleg. Cuauhtémoc Tel. 51302100 Ext. 2170



Ciudad de **vanguardia**

de 3 postes existentes.

Sustitución de luminarias a OV15 Cut Off con balastro y lámpara de aditivo metálico, encendido de pulso.

Se requiere la instalación de tapa en base laminada de 1 poste existente.

Se requiere pintar poste en color verde bandera.

y Dakota.

Montecitos (Vía Secundaria) entre Dakota y Av. Insurgentes Sur.

Dakota (Vía Secundaria) entre Filadelfia y Montecitos.

Av. Insurgentes Sur (Vía Primaria) entre Montecitos y Filadelfia.

Por lo anterior, el particular deberá realizar los pagos contemplados en los Artículos 301 y 302 del Código Fiscal de Distrito Federal, solicitando a la Administración Pública a través de esa Secretaría que los recursos entregados para las medidas de mitigación señaladas con anterioridad sean ejecutados, preferentemente en la zona de influencia de la obra analizada dentro de esta Delegación, tomando en consideración las observaciones citadas".

#### **Cuarta. EN MATERIA DE VIALIDAD.**

Las medidas de integración urbana y condicionantes son las siguientes:

1. Realizar el pago correspondiente por el aprovechamiento para prevenir, mitigar o compensar los efectos del impacto vial, de conformidad con lo establecido en el artículo 301, incisos a) y b) del Código Fiscal del Distrito Federal vigente, mismo que deberá realizar el promotor del Desarrollo a través de la Tesorería el Distrito Federal, previo a la Manifestación de Construcción correspondiente, para que la "Comisión para el Mejoramiento de Infraestructura y Equipamiento del Distrito Federal", coordine que los ingresos por dicho pago, se destinen para que la autoridad competente realice las acciones establecidas en la presente OPINIÓN, para prevenir, mitigar o compensar los efectos del impacto vial.
2. El Proyecto Ejecutivo deberá dar cabal y estricto cumplimiento con todas y cada una de las condicionantes establecidas en el "Dictamen por el que se Aprueba 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", autorizado por la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, "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 de 2010".
3. El Proyecto Ejecutivo deberá cumplir con lo establecido en el Capítulo 2, Numeral 2.2. Accesibilidad en las Edificaciones y Numeral 2.3 Accesibilidad a espacios de uso común, de las Normas Técnicas Complementarias para el Proyecto Arquitectónico.
4. El Proyecto Ejecutivo del estacionamiento deberá cumplir con lo establecido en las condiciones complementarias a la tabla 1.1, contenidas en el Numeral 1.2. Estacionamientos, 1.2.1. Cajones de estacionamiento, de las Normas Técnicas Complementarias para el Proyecto Arquitectónico.
5. El Proyecto Ejecutivo del Estacionamiento, deberá dar cabal cumplimiento en todas y cada una de sus partes establecidas e integradas en la Memoria Descriptiva del expediente del Estudio de Impacto Urbano que nos ocupa, bajo la estricta responsabilidad del Promotor, del Perito en Desarrollo Urbano, del Director Responsable de Obra y el Corresponsable en Diseño Urbano y Arquitectónico.
6. Los accesos y salidas al estacionamiento deberán ser seguros y expeditos, para no afectar las vialidades de acceso al mismo, así como a los vehículos en proceso de acceso y/o salida.
7. Durante las diferentes etapas de construcción, los vehículos de carga con materiales propios de la obra, deberán entrar al predio para realizar las obras de carga y descarga y nunca dejar vehículos estacionados en la vía pública.

"2012 Año por la Cultura de la Legalidad"

**SEDUVI/101/ 3226 /2012**  
**DGAU.12/DEIU/043/2012**

8. No se permitirá en la etapa de operación el estacionamiento en la vía pública sobre las calles aledañas al predio, por lo que deberá instalar el señalamiento restrictivo correspondiente.

9. **El Promotor deberá desarrollar a su costa y cargo las acciones establecidas en el Estudio en referencia, con la finalidad de mejorar la operación en el entorno inmediato al proyecto pretendido, para garantizar las mejores condiciones de accesibilidad y operación de las vialidades primarias y secundarias existentes, se requiere realizar las propuestas consideradas en el Estudio en referencia denominadas **MEDIDAS DE INTEGRACIÓN URBANA ZONAL** que a continuación se mencionan:**

**A. Elaboración de Estudio de Factibilidad para la determinación y aplicación de los sistemas e instalación de los dispositivos de control e instrumentos de mediación en las Colonias: **Noche Buena, Extremadura Insurgentes y San Juan**, para el control de estacionamiento de vehículos en la vía pública.**

**B. Elaboración de Estudio Regional de Movilidad y Propuestas de Solución, para determinar la problemática de las vialidades Primarias y Secundarias, con el objeto de la creación de pares viales y/o modificación de sentidos de circulación dentro del Polígono denominado **"EXTREMADURA INSURGENTES-NOCHE BUENA- TLACOQUEMECATL DEL VALLE"**.**

Asimismo, para garantizar las mejores condiciones de accesibilidad y operación de las vialidades primarias y secundarias existentes, se requiere realizar las propuestas consideradas en el Estudio en referencia denominadas **MEDIDAS DE INTEGRACIÓN REGIONAL**, siendo las siguientes:

1. **"Estudio Integral de Movilidad y Propuestas de Solución"** para identificar la problemática de las vialidades primarias y secundarias, que permitan mejorar las condiciones de movilidad dentro del **Polígono denominado "INSURGENTES MIXCOAC - ACTIPÁN - PRESIDENTE MIGUEL ALEMÁN - ACACIAS"**.

**Las acciones establecidas en el numeral "1" arriba descrito, se realizarán de los aprovechamientos correspondientes al pago del mencionado artículo, a través de la Autoridad competente para la implementación de medidas de seguridad y mitigación o compensación a las alteraciones o afectaciones al impacto vial generado por el aumento de las construcciones."**

#### **Quinta. EN MATERIA DE AGUA Y DRENAJE.**

Las medidas de integración urbana y condicionantes son las siguientes:

I. Efectuará el pago correspondiente por concepto de aprovechamiento, conforme al artículo 302 del Código Fiscal del Distrito Federal, previo a la Manifestación de Construcción correspondiente?

II. De conformidad con lo establecido en el artículo 20 del Código Fiscal del Distrito Federal, al registrar la manifestación de construcción, deberá presentar ante la Delegación Benito Juárez, la constancia de adeudos emitida por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México.

11 / 19

Dictamen de Impacto Urbano: Av. Insurgentes N° 701, Colonia Nápoles, Delegación Benito Juárez  
Av. Insurgentes Centro No. 149 2° Piso Col. San Rafael C.P. 06470  
Deleg. Cuauhtémoc Tel. 51302100 Ext. 2170



III. Desarrollará las siguientes obras de reforzamiento:

**"Agua Potable:**

1. Sustitución de 300 m de la tubería existente de 152 mm (6") de diámetro, por tubería de polietileno de alta densidad de 305 mm (12") de diámetro, sobre la Calle de Filadelfia entre Dakota y Avenida Insurgentes Sur.
2. Cambio de ramales a la línea nueva.
3. Instalación de cruceros en todas las calles que atraviese.
4. Construcción de cajas de válvulas.

**Drenaje:**

5. Instalación de 650 m de colector de 0.61 m de diámetro, que se conecte al colector existente en la Calle Torres Adalid esquina Cerrada Carlos Fernández de 0.61 m de diámetro y deberá incorporarse a este reforzamiento la atarjea de Avenida Insurgentes Sur y el sistema de rejillas de la Calle Filadelfia que es la parte más baja en la zona, donde se presentan encharcamientos con cierta frecuencia.

**Agua Residual Tratada:**

6. Elaborar el proyecto ejecutivo y la obra de reforzamiento para la instalación de 500 m de tubería de 102 mm (4") de diámetro, sobre las calles Dakota y Filadelfia hasta los límites del predio.

Las condicionantes técnicas y acciones con las que deberá cumplir el **Desarrollador** son las siguientes:

1. Con fundamento en lo dispuesto por el Artículo 86 Bis de la Ley de Aguas del Distrito Federal, deberá construir una planta de tratamiento para las aguas residuales, las cuales deberán utilizarse en la limpieza del inmueble, lavado de autos, riego de áreas verdes y alimentación a los muebles sanitarios, los excedentes deberán descargarse a la red municipal, para esto presentará el proyecto ante este Sistema de Aguas de la Ciudad de México, para su revisión, autorización y en su caso aprobación.
2. Con fundamento en lo dispuesto en el Artículo 86 Bis I de la Ley de Aguas del Distrito Federal, deberá implementar un sistema alternativo de captación, almacenamiento y aprovechamiento de agua pluvial, además de contar con un sistema de redes separadas de agua potable, residual tratada y pluvial.

En caso de que no se cumpla con las condicionantes anteriores, este Sistema de Aguas de la Ciudad de México no está obligado a proporcionar los servicios hidráulicos al predio de referencia".

**Sexta. EN MATERIA DE ESPACIO PÚBLICO.**

Las medidas de integración urbana y condicionantes son las siguientes:

"...se condiciona que el solicitante contribuya en uno de los tramos, de los 13.50 km del **PROYECTO DE MEJORAMIENTO Y RENOVACIÓN INTEGRAL DE IMAGEN URBANA "DE LA AV. INSURGENTES"**, que corresponden al plan maestro resultado de un trabajo integral entre SEDUVI, Autoridad del Espacio Público, la Delegación Benito Juárez y particulares, como parte de sus medidas de integración, y que se integre a una mesa de trabajo interdisciplinaria para que, con el resultado del Plan Maestro se definan las obras de integración que en materia de espacio público y movilidad deberá llevar a cabo la promotora.

Los nuevos desarrollos inmobiliarios que responden al nuevo plan urbano de la Ciudad de México en las cercanías al mismo, así como la necesidad de incrementar la calidad del Espacio Público exigen nuevos servicios en la zona que proporcione mayor seguridad, confort y un incremento

"2012 Año por la Cultura de la Legalidad"

SEDUVI/101/3226 /2012  
DGAU.12/DEIU/043/2012

en las mejoras de transporte, es por eso que el proyecto pretende ser una alternativa más de movilidad.

A continuación se incluyen los 3 objetivos generales que el proyecto citado de la Av. Insurgentes deberá observar:

**1. Mejora de la calidad del Espacio Público, el cual consiste en:**

- Un cambio de pavimento en las partes que le haga falta según el resultado del Plan Maestro, mezclado con vegetación que genere espacios de estar y una nueva forma de movilidad en la zona, aumentando el gusto de la población a disfrutar el espacio público.
- Sustitución del sistema de iluminación proporcionando cableado subterráneo el cual mejore las condiciones de alumbrado evitando la inseguridad en las zonas las 24 horas del día.
- Mejoramiento del sistema de agua y alcantarillado incrementando diámetros en tuberías para el correcto abastecimiento y desalojo de agua potable y aguas negras.
- Proporcionar un sistema subterráneo común para almacenar redes de instalaciones existentes, que contribuya al mejoramiento de la imagen urbana de la Av. Insurgentes.

Si dentro del área del proyecto existieran ductos de instalaciones especiales (PEMEX - GAS NATURAL) estos no se verán afectados en ningún caso ya que el proyecto solo contemplará adecuaciones de paisaje a nivel superficial sin ningún tipo de construcción importante.

**2. Incremento y mejora de Vegetación:**

- El proyecto del Plan Maestro contempla un ordenamiento de la vegetación existente y suministro de nuevas especies vegetales que acompañen a la Avenida Insurgentes ayudando a proteger al peatón del flujo vehicular.

**3. Mejora y nueva forma de movilidad en la zona.**

- El proyecto contempla una nueva forma de movilidad en la Av. Insurgentes que se llevará a cabo según el resultado del proyecto del Plan Maestro.

El objetivo será la revitalización del entorno próximo al nuevo desarrollo que el solicitante realizará, mejorando la movilidad y calidad de la Ciudad y sus habitantes.

**Todos los proyectos y acciones de integración deberán estar basadas en los "Criterios para el Ordenamiento del Espacio Público" (Anexo 2) emitidos por esta autoridad, así como las normas y reglamentos vigentes del D.F. y de ser autorizadas y avaladas por esta Autoridad, así como las obras que de ellas deriven.**

**Todos los proyectos y obras de integración citados, se deberán apegar a las: "Normas de Construcción de la Administración Pública del Distrito Federal", así como a la "Norma Técnica Complementaria para el Proyecto Arquitectónico".**

**Todo el mobiliario urbano a incorporar, así como su emplazamiento deberá ser el autorizado por la "Comisión Mixta de Mobiliario Urbano del Distrito Federal...".**

13 / 19

Dictamen de Impacto Urbano: Av. Insurgentes N° 701, Colonia Nápoles, Delegación Benito Juárez  
Av. Insurgentes Centro No. 149 2° Piso Col. San Rafael C.P. 06470  
Deleg. Cuauhtémoc Tel. 51302100 Ext. 2170



**Séptima. EN MATERIA DE PROTECCIÓN CIVIL.**

Cumplirán con las siguientes condicionantes:

- a) Previo a la Manifestación de Construcción correspondiente, ante la Delegación Benito Juárez, deberá iniciar la gestión del Estudio de Riego a fin de obtener la opinión favorable en materia de protección civil, para el proyecto denominado "POLYFORUM SIQUEIROS"
- b) Adicionalmente, deberá presentar el Programa Interno ante la Unidad Delegación de Protección Civil correspondiente, en un plazo de 120 días hábiles contados a partir de la apertura del proyecto, conforme a lo señalado en el artículo 24 del Reglamento de la Ley de Protección Civil.
- c) Al tercer día de haber obtenido la opinión favorable por parte de la Secretaría de Protección Civil, deberá presentar la misma, ante esta Dirección General.

**Octava.** En concordancia con los principios del Nuevo Orden Urbano contenido en el Programa General de Desarrollo Urbano 2007-2012 y con relación a la normatividad aplicable al desarrollo urbano y construcciones, el propietario deberá cumplir con lo siguiente:

I En materia de sustentabilidad.

a) Obtendrá el Visto Bueno del Sistema Alternativo de Captación, Reutilización e Infiltración de Aguas Pluviales, emitido por la Dirección General del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, en cumplimiento a la Norma General de Ordenación No. 4 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

II. El Propietario conjuntamente con el Director Responsable de Obra y los Corresponsables.

a) Implementaran medidas para reducir el gasto de descarga sanitaria y pluvial, darán mantenimiento adecuado a redes hidrosanitarias, instalaran muebles de bajo consumo y dispositivos ahorradores de agua y usaran exclusivamente agua tratada para riego de las áreas verdes y estacionamientos, de conformidad con el artículo 35, fracciones I y III inciso a), V y XII incisos a) y c) de la Ley de Aguas del Distrito Federal.

b) Con el fin de disminuir el consumo de energía eléctrica y contribuir a la preservación de recursos energéticos, durante la etapa de funcionamiento atenderán lo establecido en la Norma Oficial Mexicana NOM-007-ENER-2004.

c) Instalarán alumbrado controlado mediante sistema de fotoceldas en las áreas exteriores del proyecto denominado "POLYFORUM SIQUEIROS", con el fin de hacer más eficiente el uso de la energía eléctrica.

d) Colocarán contenedores separados para desechos orgánicos e inorgánicos de acuerdo a los artículos 31, fracción V y 33 el Reglamento de Residuos Sólidos del Distrito Federal.

III. En materia de equidad.

a) Incorporarán al proyecto las disposiciones señaladas en el apartado 2.2 de las Normas Técnicas Complementarias para el Proyecto Arquitectónico, relativo a la accesibilidad en las edificaciones.

IV. En materia de entorno urbano.

a) Repararán las banquetas y guarniciones que resulten dañadas debido al proceso de la obra, en observancia al artículo 191 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.

b) Vigilarán en coordinación con la autoridad delegacional, que no se establezca comercio informal ni puestos callejeros de comida en la vía pública en las inmediaciones del proyecto, tanto en la etapa de obra con en la de funcionamiento, a lo cual coadyuvará proporcionando un área de comedor para los trabajadores al interior de la obra. En caso de detectarse presencia del comercio informal, se dará aviso de manera inmediata a la Delegación, para que en el ámbito de sus atribuciones realice lo conducente.

"2012 Año por la Cultura de la Legalidad"

**SEDUVI/101/ 3226 /2012**  
**DGAU.12/DEIU/043/2012**

c) Con fundamento en el artículo 12 de la Ley de Publicidad Exterior, el promotor no podrá instalar propaganda comercial referente al proyecto denominado "POLYFORUM SIQUEIROS", en postes semáforos y demás elementos de la infraestructura urbana.

**Novena.** Conjuntamente con el Propietario, el Director responsable de Obra y Corresponsables, con fundamento en el artículo 86 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y sin perjuicio a lo señalado en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal:

I. Vigilarán que el proyecto "POLYFORUM SIQUEIROS" cumpla con lo manifestado en el Estudio de Impacto Urbano, así como en los términos establecidos en el presente instrumento, por lo que cualquier modificación a lo manifestado referente al proyecto, deberá ser informada previamente a esta Dirección General, para que en el ámbito de su competencia resuelva lo procedente.

II. Respetarán la restricción de construcción de 5.00 mts., al frente por la Av. Insurgentes Sur de acuerdo a lo señalado por la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial N° 0483 expedida el 11 de marzo de 2010, por la Delegación Benito Juárez.

III. Cumplirán con lo establecido en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias vigentes para proyecto arquitectónico, al momento de registrar la Manifestación de Construcción ante la Delegación Benito Juárez, con fundamento en el artículo 35, del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.

IV. En materia de Comunicación, Evacuación y Prevención de Emergencias, atenderá lo aplicable al proyecto, señalado en el Título Quinto, Capítulo IV del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.

**Décima. DURANTE LA EJECUCIÓN DE LA OBRA:**

I. Atenderá lo indicado en el Estudio de Mecánica de Suelos, bajo la estricta responsabilidad del Director Responsable de Obra y del Corresponsable en Seguridad Estructural, de acuerdo con lo establecido en los artículos 35, fracciones I, IV y 39, fracción I, incisos a, b, c, d, e y f del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.

II. Implementarán las medidas de seguridad al interior y exterior de la obra que garanticen la seguridad de vida y bienes de trabajadores y vecinos, durante los procesos de excavación y construcción, de acuerdo con lo establecido en los artículos 195, 196, 197 y 198 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.

III. Programarán la circulación de camiones materialistas en horarios que no interfieran con las horas pico, identificadas en el estudio de vialidad que forma parte del Estudio de Impacto Urbano, suscrito por el Perito en Desarrollo Urbano.

IV. Programarán la llegada y salida de grúas y equipo especial en horario nocturno, previo aviso a la Delegación Benito Juárez.

15 / 19

Dictamen de Impacto Urbano: Av. Insurgentes N° 701, Colonia Nápoles, Delegación Benito Juárez

Av. Insurgentes Centro No. 149 2° Piso Col. San Rafael C.P. 06470

Deleg. Cuauhtémoc Tel. 51302100 Ext. 2170





V. Organizarán cuadrillas de trabajadores para la entrada y salida de vehículos y camiones de la obra.

VI. No obstruirán la vía pública con instalaciones, material o maquinaria utilizada durante la obra correspondiente, de conformidad a lo establecido en los artículos 11, fracciones I, II, III, IV, V, VI y VII y 187 segundo párrafo del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.

VII. Regarán con agua tratada la zona de obra, para evitar el levantamiento de polvo, en cumplimiento del artículo 89 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.

**Décima Primera.** Deberá presentar las autorizaciones de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, así como del Instituto Nacional de Bellas Artes, por considerarse inmueble con valor patrimonial y con valor artístico.

**Décima Segunda.** Darán cumplimiento a lo señalado en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo y Factibilidades folio 19736-191MOCU10 expedido el 10 de mayo de 2010, por la Dirección del Registro de los Planes y Programas, adscrita a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y con el Polígono de Actuación, mediante el Sistema de Actuación Privado, aprobado por la Dirección General de Desarrollo Urbano el día 15 de febrero de 2010, e inscrito el Registro de los Planes y Programas en el Libro V/2010 de POLÍGONOS DE ACTUACIÓN, Volumen Uno, Acta 92, Fecha de Inscripción 03 de mayo de 2010.

**Décima Tercera.** Los locales comerciales deberán sujetarse a la Tabla de Usos de Suelo Permitidos del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Nápoles, Ampliación Nápoles, Noche Buena y Ciudad de los Deportes, del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Benito Juárez.

**Décima Cuarta.** El área destinada como equipamiento urbano será para uso exclusivo del proyecto "POLYFORUM SIQUEIROS", en caso de comercializarse deberá apegarse a las disposiciones normativas que para tal efecto establece el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente.

**Décima Quinta.** Presentará ante esta Dirección General, la documentación que avale el cumplimiento de la Transmisión a título gratuito del dominio del diez por ciento del área total del predio, como lo establece el Artículo 64 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 74 de su Reglamento.

**Décima Sexta.** La emisión del presente Dictamen, deja sin efecto los términos, medidas de integración urbana y condicionantes del Dictamen de Estudio de Impacto Urbano Of. No. 101/1400 DGAU.11/DOUL/DEIU/016/2011, de 01 de abril de 2011, emitido por la Dirección General de Administración Urbana.

**Décima Séptima.** Publicará bajo su costo este Dictamen de forma íntegra y legible, con firmas y rúbricas, en un diario de amplia circulación en el Distrito Federal, dentro de los 15 días siguientes a la recepción del mismo, en el que indicará al responsable del proyecto. Asimismo, presentarán un ejemplar de dicha publicación ante esta Dirección General, con la finalidad de concluir el proceso de evaluación de Impacto Urbano, en cumplimiento al artículo 83 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

**Décima Octava.** Presentará a esta Dirección General, copia de la Manifestación de Construcción correspondiente y de los pagos de aprovechamiento de los artículos 301 y 302 del Código Fiscal vigente para el Distrito Federal, a más tardar en tres días posteriores a la presentación de dicha Manifestación ante la Delegación Benito Juárez.

**Décima Novena.** A partir de la recepción del Dictamen de Impacto Urbano y hasta la presentación del Aviso de Terminación de Obra en la Delegación Benito Juárez, deberá presentar ante esta Dirección General un informe sobre el estado del proyecto, avance de obra y cumplimiento de las medidas de integración urbana y condicionantes establecidas en el presente

"2012 Año por la Cultura de la Legalidad"

**SEDUVI/101/3226 /2012**  
**DGAU.12/DEIU/043/2012**

Dictamen, adjuntando la documentación que soporte su cumplimiento, en los primeros 15 días hábiles de cada trimestre.

I. Para este caso específico, el primer informe será a partir del mes de enero del 2013; posteriormente, en los meses de abril, julio, octubre y enero de los años subsecuentes. Una vez Registrada la Manifestación de Construcción correspondiente, se sumará en el informe la responsiva del Director Responsable de Obra que suscriba dicha obra.

II. Previo al Aviso de Terminación de Obra, deberán acreditar ante esta Dirección General, el cabal cumplimiento de las medidas de integración urbana y condicionantes, para que la Secretaría emita la Liberación de las mismas

**Vigésima. EL PERITO EN DESARROLLO URBANO:**

I. Realizará visitas de supervisión, indicando en la bitácora el día y hora de su visita, así como sus observaciones y el avance en el cumplimiento de medidas de integración urbana y condicionantes establecidas en el presente Dictamen, de acuerdo con el artículo 93, fracción IV, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, debiendo presentarla ante esta Dirección General cuando le sea requerida.

II. De conformidad con lo establecido en el artículo 90 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Perito en Desarrollo Urbano No. [REDACTED] responsable de la elaboración y suscripción del Estudio de Impacto Urbano, debe observar lo establecido en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, su Reglamento y demás disposiciones legales y administrativas aplicables. Asimismo, declara bajo protesta de decir verdad, que la información contenida es de carácter fidedigno, que se incorporan las mejores técnicas y metodologías existentes, así como las medidas de integración urbana y condicionantes más efectivas para atenuar los impactos urbanos que genere el proyecto y es responsable de la verdad de la información contenida en dicho Estudio, en caso de no ser así, se hará acreedor a lo dispuesto en el artículo 143 de dicho Reglamento.

**Vigésima Primera. LA DELEGACIÓN BENITO JUÁREZ.**

I. Al momento de registrar la Manifestación de Construcción correspondiente, verificará el cumplimiento de lo previsto en la normatividad aplicable en materia del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias para el Proyecto Arquitectónico vigentes, conforme a los artículos 39 de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal, y 8, fracción II y III, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

II. Con fundamento en el artículo 142 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, cuando el Propietario manifieste la Terminación de Obra, solicitará a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, el visto bueno del cumplimiento de las Medidas de Integración Urbana y Condicionantes impuestas en el presente Dictamen. Sin el cumplimiento de estas, no se deberá otorgar la Autorización de Uso y Ocupación del inmueble.

17 / 19

Dictamen de Impacto Urbano: Av. Insurgentes N° 701, Colonia Nápoles, Delegación Benito Juárez  
Av. Insurgentes Centro No. 149 2° Piso Col. San Rafael C.P. 06470  
Deleg. Cuauhtémoc Tel. 51302100 Ext. 2170



Ciudad de **vanguardia**

**Vigésima Segunda. LA DIRECCIÓN GENERAL DE ADMINISTRACIÓN URBANA.**

Con fundamento en la normatividad aplicable y con base en sus atribuciones, la Dirección General de Administración Urbana, se reserva el derecho para evaluar nuevamente en materia de Impacto Urbano, si por caso fortuito o fuerza mayor llegarán a presentarse causas imputables al Impacto Urbano no previstas en el Estudio presentado, requiriendo al [REDACTED] [REDACTED] z, o a quien en su momento resulte legalmente responsable, la información adicional necesaria.

**Vigésima Tercera. LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA.**

En el marco de sus atribuciones, realizará el análisis correspondiente, cuando por cualquier causa no se lleven a cabo las actividades proyectadas en los términos del presente dictamen en los tiempos y formas indicados y procederá a evaluar las causas y consecuencias del incumplimiento, con la finalidad de imponer al [REDACTED] [REDACTED] z, las sanciones administrativas que correspondan, sin perjuicio de cualquier otra sanción que proceda. En caso de incumplimiento de los requisitos y condicionantes establecidos, el Dr. Alfredo Gerardo Suárez Ruiz, o a quien en su momento resulte legalmente responsable, estará obligado a reparar los daños que por tal motivo se hubieren causado.

**Vigésima Cuarta.** De conformidad con el artículo 77, fracción III del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el presente Dictamen se requiere para la obtención de Autorización, Licencia o Registro de Manifestación de Construcción, por lo cual en sí mismo, no representa autorización alguna, siendo la Delegación Benito Juárez, de acuerdo con lo establecido en los artículos 39 de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal y 8, fracción IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, quien tiene atribución para el Registro de Manifestaciones de Construcción y con fundamento en el artículo 124, fracción V, del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal, tiene facultades para emitir las ordenes de verificación que correspondan levantado las actas e imponiendo las sanciones que correspondan.

**Vigésima Quinta.** El cumplimiento a la normatividad que señale el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, son responsabilidad del Director Responsable de Obra y los Corresponsables requeridos por el proyecto, conforme a lo establecido en los artículos 32, 34, fracciones I, II, III, IV y V, 35 fracciones I, II, III, IV, IX, X y XII, 36 fracciones I, II y III, 39 fracciones I, incisos a), b), c), d) e) y f), II, incisos a), b), c), d) e) y f), y III, incisos a), b), c), d), y e) del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal vigente.

**Vigésima Sexta.** Este dictamen se otorga sin perjuicio de que el [REDACTED] [REDACTED] z R [REDACTED] tramite y en su caso, obtenga otras autorizaciones, concesiones, licencias, manifestaciones, permisos y similares que se requieran para la realización del proyecto, operación u otras fases, cuando así lo consideren las Leyes y Reglamentos que correspondan aplicar.

**Vigésima Séptima.** Conforme al artículo 84 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el presente dictamen tendrá una **vigencia de dos años contados a partir del día siguiente a su notificación**. Si el proyecto no hubiera sido modificado sustancialmente y no hubiera cambiado la situación del entorno urbano de la zona en donde se pretende ubicar, la Secretaría podrá prorrogar el dictamen hasta por un año más. En caso contrario el proyecto debe ser nuevamente evaluado por esta Dirección General.

**Vigésima Octava.** El Dr. Alfredo Gerardo Suárez Ruiz podrá solicitar prórroga por escrito a esta Dirección General dentro de los 15 días hábiles previos a la conclusión de la vigencia del presente dictamen.

"2012 Año por la Cultura de la Legalidad"

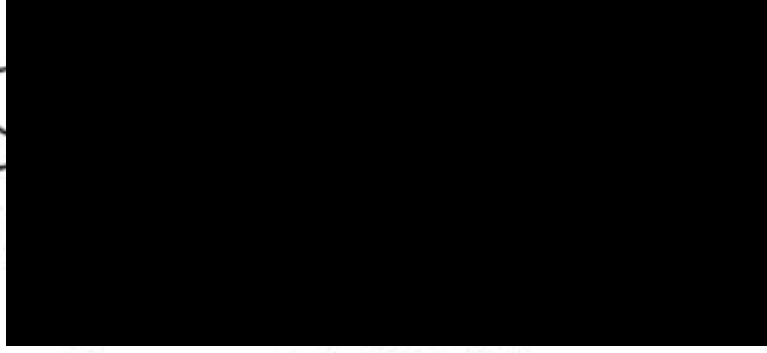
**SEDUVI/101/ 3226 /2012**  
**DGAU.12/DEIU/043/2012**

**Vigésima Novena.** Contra el presente acto administrativo procede el recurso de inconformidad, el cual se debe interponer dentro de los 15 días hábiles contados a partir del día siguiente a la recepción del presente, ante el superior jerárquico del firmante, para su conocimiento y resolución, en apego al artículo 108 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal vigente.

**ATENTAMENTE  
EL DIRECTOR GENERAL  
DE ADMINISTRACIÓN URBANA**

  
**LIC. LUIS ANTONIO GARCÍA CALDERÓN**

**ACEPTO LOS TÉRMINOS, MEDIDAS DE  
INTEGRACIÓN URBANA Y  
CONDICIONANTES ESTABLECIDAS EN EL  
PRESENTE DICTAMEN, Y ME OBLIGO A  
DARLES CABAL CUMPLIMIENTO.**

  
El presente Dictamen incluye el Anexo:  
CD. Criterios de Ordenamiento del Espacio.

C.c.p. Arq. Felipe Leal Fernández.- Secretario de Desarrollo Urbano y Vivienda. Para su conocimiento  
Dr. Miguel Ángel Cancino Aguilar.- Procurador Ambiental y del Ordenamiento Territorial. PAOT. Para su conocimiento.  
Jefe Delegacional en Benito Juárez.- Para su conocimiento  
M. en Arq. José Raúl González Martínez.- Coordinador General de Desarrollo y Administración Urbana. Para su conocimiento  
Director General de Obras y Desarrollo Urbano en Benito Juárez. Para su conocimiento y seguimiento de opinión.  
Ing. Ramón Aguirre Díaz.- Director General del Sistema de Aguas de la Ciudad de México. Para su conocimiento y seguimiento de opinión.  
Arq. Sergio Anibal Martínez Sánchez.- Director General de Planeación y Vialidad. SETRAVI. Para su conocimiento y seguimiento de opinión.  
Ing. Bernardo Lesser Hiriart.- Director General de Regulación Ambiental. SMA. Para su conocimiento.  
Arq. Ernesto Betancourt Arriaga.- Director Ejecutivo de Proyectos de la AEP. Para su seguimiento y cumplimiento de opinión.  
Ing. José Luis Hernández Dehesa.- Director General de Prevención de la Secretaría de Protección Civil. Para su conocimiento.  
Geog. Alberto Gómez Arizmendi.- Director de Control de Reserva y Registro Territorial. SEDUVI. Para su conocimiento.  
Arq. María Teresa Cervantes Sandoval.- Directora de Operación Urbana y Licencias, SEDUVI. Para su seguimiento  
D.A.H. Neyrell I. González Solls.- Subdirectora Técnica, SEDUVI. Para su seguimiento  
Arq. Alfonso Salomón Ramos Jiménez.- J.U.D. de Responsables de Obras y Apoyos Fiscales. SEDUVI. Para seguimiento de la actuación del Perito en Desarrollo Urbano.  
Expediente.- 3471-180SUAL11, consecutivo 004/DOUL/2011  
En atención a las O.T. DOUL/405/11, DOUL/1872/11 y DOUL/2342/12  
LAGC/MTCS/NIGS/gfg-vtv

19 / 19

Dictamen de Impacto Urbano: Av. Insurgentes N° 701, Colonia Nápoles, Delegación Benito Juárez  
Av. Insurgentes Centro No. 149 2° Piso Col. San Rafael C.P. 06470  
Deleg. Cuauhtémoc Tel. 51302100 Ext. 2170

