



Ciudad de México, a 15 de febrero de 2021

DICTAMEN PARA LA CONSTITUCIÓN DEL POLÍGONO DE ACTUACIÓN, MEDIANTE EL SISTEMA DE ACTUACIÓN PRIVADO, PARA LOS PREDIOS UBICADOS EN **ANILLO PERIFÉRICO BOULEVARD ADOLFO RUIZ CORTINES NÚMERO 5178**, COLONIA **PEDREGAL DE CARRASCO**, ALCALDÍA **COYOACÁN**, CÓDIGO POSTAL **04719** Y **ANILLO PERIFÉRICO BOULEVARD A. RUIZ CORTINEZ NÚMERO 3400**, COLONIA **JARDINES DEL PEDREGAL**, ALCALDÍA **ÁLVARO OBREGÓN**, CÓDIGO POSTAL **01900**.

### ANTECEDENTES

1. Con fecha 26 de junio de 2020, el ciudadano Héctor Canela Talancón en su carácter de Apoderado Legal de Monserrate 5178, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, presentó la solicitud para la Constitución del Polígono de Actuación, mediante el formato TSEDUVI-CGDAU\_CPA, a través del Área de Atención Ciudadana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, la cual se registró con número de **Folio 8890-61CAHÉ20**.

2. Para acreditar la propiedad del predio ubicado en Anillo Periférico Boulevard Adolfo Ruiz Cortines número 5178, Colonia Pedregal de Carrasco, Alcaldía Coyoacán, Código Postal 04719, el interesado presentó:

- Escritura Pública número 170,527 de fecha 19 de diciembre de 2013 expedida por el Licenciado Ignacio R. Morales Lechuga, Notario Público número 116 del Distrito Federal, en la cual se hace constar entre otros actos el Contrato de Compraventa con Reserva de Dominio a favor de Monserrate 5178, Sociedad Anónima de Capital Variable, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México bajo el Folio Real 105495 el 27 de junio de 2014.
- Escritura Pública número 171,864 de fecha 28 de marzo de 2014 expedida por el Licenciado Ignacio R. Morales Lechuga, Notario Público número 116 del Distrito Federal, en la cual se hace constar la Cancelación de Reserva de Dominio y Reconocimiento de Transmisión de Dominio a favor de Monserrate 5178, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México bajo el Folio Real 105495 el 10 de julio de 2014.

3. Para acreditar la personalidad de su mandante, el interesado presentó:

- Escritura Pública número 170,468 de fecha 18 de diciembre de 2013 expedida por el Licenciado Ignacio R. Morales Lechuga, Notario Público número 116 del Distrito Federal, en la cual se hace constar el Contrato de Sociedad por el que se constituye Monserrate 5178, Sociedad Anónima de Capital Variable, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal bajo el Folio Mercantil 510723-1 el 10 de marzo de 2014.
- Escritura Pública número 171,105 de fecha 11 de febrero de 2014 expedida por el Licenciado Ignacio R. Morales Lechuga, Notario Público número 116 del Distrito Federal, en la cual se hace constar la protocolización del Acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de Monserrate 5178, Sociedad Anónima de Capital Variable, en la que se acordó entre otros actos adoptar la modalidad de Promotora de Inversión para quedar como Monserrate 5178, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal bajo el Folio Mercantil 510723-1 el 24 de marzo de 2014.

4. Para acreditar su personería, el interesado presentó la Escritura Pública número 200,395 de fecha 05 de febrero de 2020 expedida por el Licenciado Ignacio R. Morales Lechuga, Notario Público número 116 de la Ciudad de México, en la cual se hace constar el Poder General Limitado sujeto a plazo que otorga Monserrate 5178, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable, a favor del ciudadano Héctor Canela Talancón.





5. Además, el interesado presentó:

- Credencial para votar vigente expedida por el Instituto Nacional Electoral, con número OCR [REDACTED] a favor del ciudadano Héctor Canela Talancón.
- Credencial para votar vigente expedida por el Instituto Nacional Electoral, con número OCR [REDACTED] a favor del ciudadano Erick Rodríguez Aymerich, como persona autorizada para oír y recibir notificaciones.
- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial con número de folio OB/2311/2019 de fecha 23 de octubre de 2019, para el predio ubicado en Anillo Periférico Boulevard Adolfo Ruiz Cortines número 5178, Colonia Pedregal de Carrasco, Alcaldía Coyoacán, Código Postal 04719.
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital con número de folio 27670-151DAJA20D de fecha 22 de junio de 2020, para el predio ubicado en Anillo Periférico Blvd. López Mateos número 5178, Colonia Pedregal de Carrasco, Alcaldía Coyoacán, Código Postal 04719.
- Memoria Descriptiva del Proyecto del Polígono de Actuación con resumen general de áreas, croquis y cortes esquemáticos.
- Reporte Fotográfico consistente en 16 fotografías y 2 larguillos fotográficos para el predio ubicado en Anillo Periférico Boulevard Adolfo Ruiz Cortines, Colonia Pedregal de Carrasco, Alcaldía Coyoacán, Código Postal 04719 y del área de estudio, en donde se aprecian las alturas de las construcciones colindantes y de las aceras contrarias.
- Estudio Técnico Urbano, suscrito por la Perita en Desarrollo Urbano Arquitecta Verónica Guadalupe Castro García, con número de registro PDU-0443.
- Anteproyecto a nivel esquemático que incluye plantas, cortes y fachadas a escala 1:300.
- Pago por concepto de derechos por los servicios relacionados con la expedición de certificados, licencias, estudios y dictamen establecido en el artículo 235 del Código Fiscal publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 23 de diciembre de 2019 [REDACTED] de fecha 22 de junio de 2020, por la cantidad de [REDACTED] para el trámite de Constitución de Polígono de Actuación para el predio ubicado en Anillo Periférico Boulevard Adolfo Ruiz Cortines número 5178, Colonia Pedregal de Carrasco, Alcaldía Coyoacán, Código Postal 04719.

6. La Dirección de Instrumentos para el Desarrollo Urbano adscrita a la entonces Coordinación General de Desarrollo Urbano, ahora Dirección General del Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda emitió un oficio de Prevención con número SEDUVI/CGDU/DIDU/735/2020 de fecha 31 de agosto de 2020, con fundamento en el artículo 45 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, debido a que su solicitud no contenía toda la información necesaria de acuerdo a los requisitos establecidos para la Constitución del Polígono de Actuación en cuestión, mismo que se puso a disposición del interesado a través del Área de Atención Ciudadana de esta Secretaría.

7. El ciudadano Erick Rodríguez Aymerich, persona autorizada para oír y recibir notificaciones acudió el 03 de diciembre de 2020 al Área de Atención Ciudadana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, donde le fue notificado el oficio de prevención antes mencionado.

El interesado **desahogo la prevención** con diversas manifestaciones con respecto de las documentales exhibidas, mediante el escrito presentado a través del Área de Atención Ciudadana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda el 07 de diciembre de 2020, las cuales la Dirección de Instrumentos para el Desarrollo Urbano adscrita a la entonces Coordinación General de Desarrollo Urbano, ahora Dirección General del Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda verificó que reunieran los requisitos necesarios y que se cumpliera con el procedimiento administrativo. Asimismo, el interesado adjuntó a su escrito los siguientes documentos:





- Formato TSEDUVI-CGDAU\_CPA, debidamente requisitado.
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital con número de folio 27670-151DAJA20D de fecha 22 de junio de 2020, para el predio ubicado en la calle Anillo Periférico Blvd. Adolfo Ruiz Cortines número 5178, Colonia Pedregal de Carrasco, Alcaldía Coyoacán, Código Postal 04719.
- Memoria Descriptiva del proyecto del Polígono de Actuación con resumen general de áreas, croquis y cortes esquemáticos.
- Anteproyecto a nivel esquemático que incluye plantas, cortes y fachadas a escala 1:300.
- Estudio Técnico Urbano, suscrito por la Perita en Desarrollo Urbano Arquitecta Verónica Guadalupe Castro García, con número de registro PDU-0443, elaborado conforme a lo establecido en el artículo 141 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.
- Escritura Pública número 186,521 de fecha 09 de diciembre de 2016 expedida por el Licenciado Ignacio R. Morales Lechuga, Notario Público número 116 de la Ciudad de México, en la cual se hace constar el Contrato de Compraventa con Reserva de Dominio a favor de Lucall Constructions, Sociedad Anónima de Capital Variable del predio ubicado en Anillo Periférico Boulevard Adolfo Ruiz Cortinez número 3400, Colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón (ahora Alcaldía), Código Postal 01900, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal bajo el Folio Real 1379870 el 14 de marzo de 2017, debidamente cotejada.
- Escritura Pública número 192,708 de fecha 08 de junio de 2018 expedida por el Licenciado Ignacio R. Morales Lechuga, Notario Público número 116 del Distrito Federal, en la cual se hace constar la Cancelación de Reserva de Dominio y Reconocimiento de Transmisión de Dominio a favor de Lucall Constructions, Sociedad Anónima de Capital Variable, la cual, de conformidad con lo indicado en la Carta Notarial de fecha 09 de octubre de 2020 signada por el mismo Notario, se encuentra en trámite de inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México, debidamente cotejada.
- Escritura Pública número 39,317 de fecha 21 de septiembre de 2015 expedida por el Licenciado Efraín Martín Virues y Lazos, Titular de la Notaria Pública número 214 del Distrito Federal, en la cual se hace constar el Contrato de Sociedad por el que se Constituye Lucall Constructions, Sociedad Anónima de Capital Variable, inscrita en el Registro Público de la propiedad y de Comercio bajo el Folio Mercantil Electrónico número 545209-1, debidamente cotejada.
- Escritura Pública número 112,032 de fecha 16 de octubre de 2020 expedida por el Licenciado Javier Ceballos Lujambio, Notario Público número 110 de la Ciudad de México, en la cual se hace constar el Poder Limitado que otorga Lucall Constructions, Sociedad Anónima de Capital Variable, a favor del ciudadano Héctor Canela Talancón, debidamente cotejada.
- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial con número de folio 3018-2020 de fecha 16 de julio de 2020, para el predio ubicado en Anillo Periférico Boulevard A. Ruiz Cortinez número 3400, Colonia Jardines del Pedregal, Alcaldía Álvaro Obregón, Código Postal 01900, debidamente cotejada.
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 5011-151CAHE20 de fecha 20 de marzo de 2020, para el predio ubicado en Anillo Periférico Boulevard Adolfo Ruiz Cortines (antes número 3380), Colonia Jardines del Pedregal, Alcaldía Álvaro Obregón, Código Postal 01900, debidamente cotejado.
- Reporte Fotográfico consistente en 15 fotografías y 4 larguillos fotográficos del predio ubicado en Anillo Periférico Boulevard A. Ruiz Cortinez número 3400, Colonia Jardines del Pedregal, Alcaldía Álvaro Obregón, Código Postal 01900 y del área de estudio, en donde se aprecian las alturas de las construcciones colindantes y de las aceras contrarias.





- Oficio número B00.801.08.02.-320 de fecha 17 de agosto de 2017 expedido por la Comisión Nacional del Agua, acompañado de un plano anexo, en el cual se indica que el predio ubicado en Anillo Periférico Boulevard A. Ruiz Cortinez número 3400, Colonia Jardines del Pedregal, Alcaldía Álvaro Obregón, Código Postal 01900, no afecta Bienes de Propiedad Nacional a cargo de la Comisión Nacional del Agua, debidamente cotejado.
- Oficio número SEDUVI/CGDU/DIDU/1037/2020 de fecha 27 de noviembre de 2020 emitido por la Dirección de Instrumentos para el Desarrollo Urbano adscrita a la entonces Coordinación General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, en el cual se indica que el predio ubicado en Anillo Periférico Boulevard A. Ruiz Cortinez número 3400, Colonia Jardines del Pedregal, Alcaldía Álvaro Obregón, Código Postal 01900, no requiere dictamen de Determinación de Límites de Zonificación de los Programas de Desarrollo Urbano, debidamente cotejado.
- Oficio número PXL-ST-GTMSD-SRTDC-SDVM-686-2020 de fecha 01 de diciembre de 2020 emitido por la Superintendencia Sector Ductos Valle de México de Pemex Logística, en el cual se indica que el predio ubicado en Anillo Periférico Boulevard A. Ruiz Cortinez número 3400, Colonia Jardines del Pedregal, Alcaldía Álvaro Obregón, Código Postal 01900, no se localiza infraestructura de Pemex Logística cerca, debidamente cotejado.

8. La Dirección de Instrumentos para el Desarrollo Urbano adscrita a la entonces Coordinación General de Desarrollo Urbano, ahora Dirección General del Ordenamiento Urbano verificó que la documentación legal y técnica reuniera los requisitos necesarios y que se cumpliera con el procedimiento administrativo establecido en los artículos 76 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 15 de julio de 2010 y reformada el 23 de marzo de 2017, 140 y 141 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 15 de marzo de 2018.

Con base en lo anterior y

## CONSIDERANDO

### COMPETENCIA

I. Que la Dirección General del Ordenamiento Urbano es competente para dictaminar la solicitud para la Constitución del Polígono de Actuación, indicada en el Antecedente 1, de conformidad con lo señalado por los artículos 8°, 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 3°, 7°, 66, 67 y 93 de la Constitución Política de la Ciudad de México; 1°, 2° fracciones I, II y XII, 5°, 6°, 7°, 12, 13 inciso a, 17, 18 fracción VIII, 21, 31 fracciones I y XXII de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; 1°, 2° fracción II, 3° fracciones VIII y XXII, 4° fracción III, 7° fracciones I, XIV, XVIII, XIX y XXIX, 76 fracción II, 77, 78 y 87 fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; 1°, 2° fracciones I, II, V, VI, VIII, X, XII, XXIII y XXV, 3°, 5°, 6° fracciones I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX y X, 7° fracciones I, II, III y IV, 30, 32, 34, 87 fracción I y 88, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 1°, 2°, 156 fracción XVIII, del Reglamento Interior del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; 140, 141, 142, 144 y 146 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 15 de marzo de 2018 y el Manual Administrativo de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, con número de Registro MA-33/191119-D-SEDUVI-45/010119, cuyo enlace fue publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 12 de diciembre de 2019.

### NORMATIVIDAD

II. Que la constitución del Polígono de Actuación solicitado se integra por dos predios. El primero, ubicado en **Anillo Periférico Boulevard Adolfo Ruiz Cortines** número **5178**, Colonia **Pedregal de Carrasco**, Alcaldía **Coyoacán**, Código Postal **04719** y el segundo, ubicado en **Anillo Periférico**





**Boulevard A. Ruiz Cortinez número 3400**, Colonia **Jardines del Pedregal**, Alcaldía **Álvaro Obregón**, Código Postal **01900**. El primer predio, conforme a lo establecido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación Coyoacán del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 10 de agosto de 2010, cuenta con la zonificación **H 4/40/Z** (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad "Z": el número de viviendas factibles, se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto); Asimismo la **Norma de Ordenación sobre Vialidad en Anillo Periférico-Boulevard Adolfo Ruiz Cortines (paramento norte), Tramo J – K**, de Selva a Tierra le concede la zonificación **HM 15/30/Z** (Habitacional Mixto, 15 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad "Z": el número de viviendas factibles, se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto) y aplica 20% adicional de incremento a la demanda reglamentaria de cajones de estacionamiento para visitantes.

Asimismo, la Norma de Ordenación Particular para incentivar los Estacionamientos Públicos y/o Privados indica lo siguiente:

*"Con el fin de incentivar los cajones de estacionamiento en la Delegación, se permite el establecimiento de estacionamientos públicos y/o privados subterráneos, excepto en zonificación AV (Áreas Verdes de Valor Ambiental) y en las correspondientes al Suelo de Conservación; y, sobre nivel de banquetas, en cualquier zonificación en Suelo Urbano; debiendo apegarse a lo señalado en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias. A través de la aplicación de los siguientes lineamientos:*

*Los estacionamientos se apegarán al número de niveles especificados por la zonificación del predio, **pudiendo ocupar el 100% de la superficie del terreno como desplante, considerando para ello, el cumplimiento de las restricciones de las Normas Generales de Ordenación que le aplique en su caso.***

*..."*

(Énfasis añadido)

El segundo predio, conforme a lo establecido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación Álvaro Obregón, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 10 de mayo de 2011, reimpresso en la Gaceta Oficial del Distrito Federal de fecha 04 de diciembre de 2013, el predio cuenta con la zonificación **H 2/70/R(1000)** (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 70% mínimo de área libre, densidad "R", Restringida: una vivienda cada 1000 m<sup>2</sup> de terreno).

Asimismo la **Norma de Ordenación sobre Vialidad en Boulevard Presidente Adolfo López Mateos (Anillo Periférico), Tramo A – B**, de Observatorio a Paseo del Pedregal le concede la zonificación **HM 15/20/Z** (Habitacional Mixto, 15 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad "Z": el número de viviendas factibles, se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto) deberá proporcionar un 20% adicional de incremento a la demanda reglamentaria de cajones para estacionamiento y considerar una restricción de 5.0 metros al frente para circulación a nivel (acceso y salida, Bahía de ascenso y descenso para los usuarios). Los accesos y salidas se ubicarán sobre Boulevard Adolfo López Mateos (Anillo Periférico).





Para una mejor apreciación, se señala que los predios cuentan con los siguientes lineamientos:

Dirección de los Predios	Superficie de los predios	Zonificación	Área Libre		Desplante		Sup. Máx. Const.	CUS	Niveles	Densidad
	m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	V.A.T.		
Anillo Periférico Boulevard Adolfo Ruiz Cortines número 5178, Colonia Pedregal de Carrasco, Alcaldía Coyoacán, Código Postal 04719	20,129.150	HM 15/30/Z	6,038.745	30	14,090.405	70	211,356.075	10.50	15	Z
Anillo Periférico Boulevard A. Ruiz Cortinez número 3400, Colonia Jardines del Pedregal, Alcaldía Álvaro Obregón, Código Postal 01900	8,789.600	HM 15/20/Z	1,757.920	20	7,031.680	80	105,475.200	12.00	15	Z
<b>Total</b>	<b>28,918.750</b>	<b>---</b>	<b>7,796.665</b>	<b>---</b>	<b>21,122.085</b>	<b>---</b>	<b>316,831.275</b>	<b>---</b>	<b>---</b>	<b>---</b>

"Z": el número de viviendas factibles, se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto.

## ANTEPROYECTO

III. Que, conforme al anteproyecto presentado en el predio ubicado en **Anillo Periférico Boulevard Adolfo Ruiz Cortines número 5178**, Colonia **Pedregal de Carrasco**, Alcaldía **Coyoacán**, Código Postal **04719**, se pretende llevar a cabo la construcción de un conjunto habitacional con amenidades para albergar hasta 926 viviendas, consistente en un basamento de 3 niveles (P.B. + 2 niveles), que para efectos del presente Dictamen se cuantificarán como 4 niveles sobre nivel de banquetta, toda vez que la planta baja tiene una altura de entrepiso superior a la permitida por la Norma General de Ordenación número 7 del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación Coyoacán del Distrito Federal, para uso de estacionamiento **sobre el cual se desplantan 4 torres y una casa club a partir del nivel 5** para quedar de la siguiente manera:

- Torres 1 y 2 con 32 niveles que para efectos del presente Dictamen se cuantificarán como 34 niveles, toda vez que los niveles 5 y 37 tienen una altura de entrepiso superior a la permitida por la Norma General de Ordenación número 7 del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación Coyoacán del Distrito Federal, alcanzando una altura total de hasta 121.10 metros al nivel de azotea.
- Torre 3 con 23 niveles que para efectos del presente Dictamen se cuantificarán como 25 niveles, toda vez que los niveles 5 y 28 tienen una altura de entrepiso superior a la permitida por la Norma General de Ordenación número 7 del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación Coyoacán del Distrito Federal, alcanzando una altura total de hasta 93.40 metros al nivel de azotea.
- Torre 4 con 18 niveles que para efectos del presente Dictamen se cuantificarán como 20 niveles, toda vez que los niveles 5 y 23 tienen una altura de entrepiso superior a la permitida por la Norma General de Ordenación número 7 del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación Coyoacán del Distrito Federal, alcanzando una altura total de hasta 77.65 metros al nivel de azotea.
- Casa club con 5 niveles, alcanzando una altura total de hasta 32.65 metros al nivel de azotea.

El proyecto contará con una superficie total de construcción de 182,956.26 m<sup>2</sup>, de los cuales 182,508.56 m<sup>2</sup> se encuentran sobre nivel de banquetta; 124,799.01 m<sup>2</sup> para uso habitacional con





amenidades y 57,709.55 m<sup>2</sup> distribuidos en el basamento, integrado por 50,942.90 m<sup>2</sup> para uso de estacionamiento, 5,382.81 m<sup>2</sup> para accesos y servicios propios de la edificación y 1,383.84 m<sup>2</sup> para uso de fosos y cisternas; y 447.70 m<sup>2</sup> bajo nivel de la misma para uso de fosos y cisternas; derivado de la aplicación de la Norma de Ordenación Particular para incentivar los Estacionamientos Públicos y/o Privados la edificación contará con una superficie máxima de desplante de 18,934.04 m<sup>2</sup> (94.06%) y un área libre mínima de 1,195.11 m<sup>2</sup> (5.94%) únicamente en los niveles del basamento, los cuales serán destinados para uso exclusivo de estacionamiento, accesos y servicios propios de la edificación; asimismo a partir del nivel 5 quedará con un área máxima de desplante de 5,382.23 m<sup>2</sup> (26.74%) y un área libre mínima de 14,746.92 m<sup>2</sup> (73.26%).

Asimismo, en el predio ubicado en **Anillo Periférico Boulevard A. Ruiz Cortinez número 3400**, Colonia **Jardines del Pedregal**, Alcaldía **Álvaro Obregón**, Código Postal **01900**, se pretende llevar a cabo la construcción de un conjunto habitacional con amenidades para albergar hasta 586 viviendas, consistente en un basamento de 3 niveles (P.B. + 2 niveles) sobre nivel de banqueta para uso de estacionamiento **sobre el cual se desplantan 3 torres a partir del nivel 4** para quedar de la siguiente manera:

- Torre 1 con 31 niveles que para efectos del presente Dictamen se cuantificarán como 33 niveles, toda vez que los niveles 4 y 35 de la torre tienen una altura de entrepiso superior a la permitida por la Norma General de Ordenación número 7 del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación Álvaro Obregón, alcanzando una altura total de hasta 114.78 metros al nivel de cubierta.
- Torres 2 y 3 con 31 niveles que para efectos del presente Dictamen se cuantificarán como 32 niveles, toda vez que el nivel 34 tiene una altura de entrepiso superior a la permitida por la Norma General de Ordenación número 7 del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación Álvaro Obregón, alcanzando una altura total de hasta 112.65 metros al nivel de cubierta.

El proyecto contará con una superficie total de construcción de 144,402.75 m<sup>2</sup>, de los cuales 116,462.59 m<sup>2</sup> se encuentran sobre nivel de banqueta y 27,940.16 m<sup>2</sup> bajo nivel de la misma distribuidos en un semisótano y 3 sótanos para uso de estacionamiento, bodegas y cuarto de máquinas; lo anterior en una superficie máxima de desplante de 6,152.72 m<sup>2</sup> (70.00%) y un área libre mínima de 2,636.88 m<sup>2</sup> (30.00%).

En conjunto los predios quedan con una superficie total de construcción de 327,359.01 m<sup>2</sup>, de los cuales 298,971.15 m<sup>2</sup> se encuentran sobre nivel de banqueta y 28,387.86 m<sup>2</sup> bajo nivel de la misma, en una superficie máxima de desplante en conjunto de 25,086.76 m<sup>2</sup> (86.75%) y un área libre mínima de 3,831.99 m<sup>2</sup> (13.25%), considerando la aplicación de la Norma de Ordenación Particular para incentivar los Estacionamientos Públicos y/o Privados, para el predio ubicado en **Anillo Periférico Boulevard Adolfo Ruiz Cortines número 5178**, Colonia **Pedregal de Carrasco**, Alcaldía **Coyoacán**, Código Postal **04719**, y una superficie máxima de desplante en conjunto de 11,534.95 m<sup>2</sup> (39.89%) y un área libre mínima de 17,383.80 m<sup>2</sup> (60.11%), considerando las superficies sobre los niveles que utilizan la Norma de Ordenación Particular para incentivar los Estacionamientos Públicos y/o Privados, para el predio antes referido.

## SISTEMA DE ACTUACIÓN

IV. Que el Sistema de Actuación del Polígono de Actuación solicitado es Privado, toda vez que tiene por objeto la gestión y ejecución de obras y proyectos específicos en el polígono solicitado en los predios en estudio, asumiendo los propietarios todos los beneficios y cargas, para cumplir estrictamente con sus fines, en beneficio del desarrollo urbano de la Ciudad de México.





## RELOCALIZACIÓN DEL POTENCIAL CONSTRUCTIVO

V. Que la elaboración del presente Dictamen se basa en el análisis del Estudio Técnico Urbano, suscrito por la Perita en Desarrollo Urbano, Arquitecta Verónica Guadalupe Castro García, con número de registro PDU-0443, para la relocalización de usos y destinos del suelo, sin variar las disposiciones del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación Coyoacán del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 10 de agosto de 2010 y al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación Álvaro Obregón, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 10 de mayo de 2011, reimpresso en la Gaceta Oficial del Distrito Federal de fecha 04 de diciembre de 2013.

El artículo 140 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en la parte correspondiente a la relocalización de usos y destinos del suelo, menciona lo siguiente:

*“Artículo 140. Para la ejecución de proyectos a través de los polígonos de actuación, la Secretaría, sin incrementar la intensidad máxima de construcción permitida en el predio o predios involucrados, **podrá llevar a cabo la relocalización de los usos y destinos del suelo, el aumento o disminución de alturas y áreas libres definiendo nuevos Coeficientes de ocupación del suelo y Coeficientes de utilización del suelo, la densidad y el número de viviendas sin rebasar el número máximo de viviendas permitidas e intercambiar el potencial de desarrollo entre los inmuebles participantes en el polígono, así como en su caso, la relotificación de los predios participantes, para generar una nueva división.***

...”

(Énfasis añadido)

En tal sentido, del análisis al Estudio Técnico Urbano, se aprecia que en el predio ubicado en **Anillo Periférico Boulevard Adolfo Ruiz Cortines número 5178**, Colonia **Pedregal de Carrasco**, Alcaldía **Coyoacán**, Código Postal **04719**, el proyecto consiste en ocupar un área de desplante de 18,934.04 m<sup>2</sup>, únicamente en los primeros 4 niveles de la edificación derivado de la aplicación de la Norma de Ordenación Particular para incentivar los Estacionamientos Públicos y/o Privados del Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación Coyoacán, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 10 de agosto de 2010.

Asimismo, a partir del nivel 5 se aprecia que la relocalización de usos y destinos del suelo consiste en disminuir el área de desplante de 14,090.405 m<sup>2</sup> a 5,382.230 m<sup>2</sup>, lo cual se traduce en aumentar el área libre para llegar a 14,746.92 m<sup>2</sup>; relocalizando 75,795.86 m<sup>2</sup> de potencial de desarrollo de los primeros 15 niveles hacia los niveles 16 al 36, que únicamente para efectos del presente Dictamen se cuantifican como 38 niveles sobre nivel de banquetta, toda vez que el nivel 5 y 37, superan la altura máxima de entresuelo permitida por la Norma General de Ordenación número 7 del Programa antes referido, manteniendo 182,508.56 m<sup>2</sup> de los 211,356.075 m<sup>2</sup> de potencial de desarrollo establecidos en la zonificación, y relocalizando 10,987.39 m<sup>2</sup> con uso HM (Habitacional Mixto) del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación Coyoacán del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 10 de agosto de 2010 al predio ubicado en Anillo Periférico Boulevard A. Ruiz Cortinez número 3400, Colonia Jardines del Pedregal, Alcaldía Álvaro Obregón, Código Postal 01900.

Asimismo, la relocalización de usos y destinos del suelo del predio ubicado en **Anillo Periférico Boulevard A. Ruiz Cortinez número 3400**, Colonia **Jardines del Pedregal**, Alcaldía **Álvaro Obregón**, Código Postal **01900**, consiste en disminuir el área de desplante de 7,031.680 m<sup>2</sup> a 6,152.72 m<sup>2</sup>, lo cual se traduce en aumentar el área libre para llegar a 2,636.88 m<sup>2</sup>; desarrollando 116,462.59 m<sup>2</sup> (105,475.200 m<sup>2</sup> con uso HM (Habitacional Mixto) del Programa Delegacional de





Desarrollo Urbano vigente para la Delegación Álvaro Obregón, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 10 de mayo de 2011, reimpresso en la Gaceta Oficial del Distrito Federal de fecha 04 de diciembre de 2013 establecidos en la zonificación y 10,987.39 m<sup>2</sup> con uso HM (Habitacional Mixto) del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación Coyoacán del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 10 de agosto de 2010, relocalizados del predio ubicado en Anillo Periférico Boulevard Adolfo Ruiz Cortines número 5178, Colonia Pedregal de Carrasco, Alcaldía Coyoacán, Código Postal 04719.

En conjunto, los predios mantendrán una superficie máxima de construcción permitida de 298,971.15 m<sup>2</sup>; 105,475.200 m<sup>2</sup> de potencial de desarrollo con uso HM (Habitacional Mixto) del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación Álvaro Obregón, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 10 de mayo de 2011, reimpresso en la Gaceta Oficial del Distrito Federal de fecha 04 de diciembre de 2013 y 193,495.95 m<sup>2</sup> de potencial de desarrollo con uso HM (Habitacional Mixto) del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación Coyoacán, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 10 de agosto de 2010, de los 211,356.075 m<sup>2</sup> de potencial de desarrollo establecidos en la zonificación.

### CONDICIONANTES

VI. Del cúmulo documental se aprecian los siguientes puntos que se deberán cumplir al desarrollar los proyectos que se ajusten a la Constitución del Polígono de Actuación, apercibiendo al interesado que en caso de no hacerlo será sancionado conforme a la normatividad aplicable.

- a) El proyecto a desarrollar en el predio ubicado en Anillo Periférico Boulevard Adolfo Ruiz Cortines número 5178, Colonia Pedregal de Carrasco, Alcaldía Coyoacán, Código Postal 04719, deberá cumplir con las Normas Generales de Ordenación números 7, 8, 11, 19 y 27 así como la Norma de Ordenación Particular para Incentivar los Estacionamientos Públicos y/o Privados y las restricciones establecidas por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación Coyoacán del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 10 de agosto de 2010.
- b) El proyecto a desarrollar en el predio ubicado en Anillo Periférico Boulevard A. Ruiz Cortinez número 3400, Colonia Jardines del Pedregal, Alcaldía Álvaro Obregón, Código Postal 01900, deberá cumplir con las Normas Generales de Ordenación números 7, 8, 11, 19 y 27 así como las restricciones establecidas por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación Álvaro Obregón, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 10 de mayo de 2011, reimpresso en la Gaceta Oficial del Distrito Federal de fecha 04 de diciembre de 2013.
- c) Los proyectos a desarrollar deberán cumplir con lo establecido en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias vigentes.
- d) Los usos permitidos en el predio ubicado en Anillo Periférico Boulevard Adolfo Ruiz Cortines número 5178, Colonia Pedregal de Carrasco, Alcaldía Coyoacán, Código Postal 04719, serán los establecidos en la zonificación Habitacional Mixto del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación Coyoacán del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 10 de agosto de 2010, a excepción de los 57,709.55 m<sup>2</sup> a desarrollar en los niveles 1 al 4, los cuales contemplan, 1,383.84 m<sup>2</sup> para uso de fosos y cisternas, 5,382.81 m<sup>2</sup> para accesos y servicios propios de la edificación y 50,942.90 m<sup>2</sup> para uso de estacionamiento de conformidad con lo establecido en la Norma de Ordenación Particular para Incentivar los Estacionamientos Públicos y/o Privados del Programa antes referido.





- e) Los usos permitidos en el predio ubicado en Anillo Periférico Boulevard A. Ruiz Cortinez número 3400, Colonia Jardines del Pedregal, Alcaldía Álvaro Obregón, Código Postal 01900, serán los establecidos en la zonificación Habitacional Mixto del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación Álvaro Obregón, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 10 de mayo de 2011, reimpresso en la Gaceta Oficial del Distrito Federal de fecha 04 de diciembre de 2013 a excepción de los 10,987.39 m<sup>2</sup> relocalizados del predio ubicado en Anillo Periférico Boulevard Adolfo Ruiz Cortines número 5178, Colonia Pedregal de Carrasco, Alcaldía Coyoacán, Código Postal 04719, cuyos usos permitidos serán los establecidos en la zonificación HM (Habitacional Mixto) del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación Coyoacán del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 10 de agosto de 2010.
- f) El proyecto a desarrollar en el predio ubicado en Anillo Periférico Boulevard A. Ruiz Cortinez número 3400, Colonia Jardines del Pedregal, Alcaldía Álvaro Obregón, Código Postal 01900 deberá cumplir con la afectación por proyecto vial, así como las restricciones establecidas en la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial con número de folio 3018-2020 de fecha 16 de julio de 2020 referida en el Antecedente 7 del presente Dictamen.
- g) El proyecto a desarrollar en el predio ubicado en Anillo Periférico Boulevard Adolfo Ruiz Cortines número 5178, Colonia Pedregal de Carrasco, Alcaldía Coyoacán, Código Postal 04719 deberá cumplir con las restricciones establecidas en la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial con número de folio OB/2311/2019 de fecha 23 de octubre de 2019 referida en el Antecedente 5 del presente Dictamen.
- h) Durante la ejecución del proyecto, se deberán cumplir con las medidas indicadas en el Protocolo para las Obras en Proceso de Construcción durante la Contingencia Sanitaria COVID-19, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México (No. 309 Bis) el 24 de marzo de 2020.

## CONSIDERACIÓN FINAL

VII. La Constitución del presente Polígono de Actuación se basa en los objetivos del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 31 de diciembre de 2003, así como del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación Coyoacán del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 10 de agosto de 2010, y del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Álvaro Obregón del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 10 de mayo de 2011, reimpressa en la Gaceta Oficial del Distrito Federal de fecha 04 de diciembre de 2013, en los cuales se propone consolidar las principales áreas concentradoras de actividad comercial y de servicios de la demarcación, mediante una derrama económica que permita mejorar el entorno urbano, en su expresión más general, así como contribuir al arraigo de la población residente con el mejoramiento de las condiciones del entorno urbano y de sus habitantes.

Con base en lo sustentado y enunciado, se emite el siguiente:

## DICTAMEN

**PRIMERO. ES PROCEDENTE LA CONSTITUCIÓN DEL POLÍGONO DE ACTUACIÓN**, bajo el Sistema de Actuación Privado, conformado por los predios ubicados en **Anillo Periférico Boulevard Adolfo Ruiz Cortines** número **5178**, Colonia **Pedregal de Carrasco**, Alcaldía **Coyoacán**, Código Postal **04719** y **Anillo Periférico Boulevard A. Ruiz Cortinez** número **3400**, Colonia **Jardines del Pedregal**, Alcaldía **Álvaro Obregón**, Código Postal **01900**, a favor de





Monserrate 5178, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable y de Lucall Constructions, Sociedad Anónima de Capital Variable, con base en el análisis del Estudio Técnico Urbano suscrito por la Perita en Desarrollo Urbano, Arquitecta Verónica Guadalupe Castro García, con número de registro PDU-0443, para la relocalización de usos y destinos del suelo, conforme a lo establecido en el considerando V, para quedar con los siguientes lineamientos:

Dirección de los Predios	Superficie de los predios m <sup>2</sup>	Uso de Suelo	Área Libre Mínima	Área Máxima de Desplante	Niveles	Distribución de Niveles	Sup. Máx. Const.	No. de viviendas
			m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>			m <sup>2</sup>	
Anillo Periférico Boulevard Adolfo Ruiz Cortines número 5178, Colonia Pedregal de Carrasco, Alcaldía Coyoacán, Código Postal 04719	20,129.15	Estacionamiento	1,195.11	18,934.04 <i>Ver Nota a</i>	Hasta 4 (cuatro) <i>Ver Nota b</i>	Del nivel 1 al 4	57,709.55 <i>Ver Nota c</i>	Hasta 926 (novecientos veintiséis)
		Habitacional Mixto	14,746.92	5,382.23	Hasta 34 (treinta y cuatro) <i>Ver Nota d</i>	Del nivel 5 al 38	124,799.01 <i>Ver Nota e</i>	
Anillo Periférico Boulevard A. Ruiz Cortines número 3400, Colonia Jardines del Pedregal, Alcaldía Álvaro Obregón, Código Postal 01900	8,789.60	Habitacional Mixto	2,636.88	6,152.72	Hasta 36 (treinta y seis) <i>Ver Nota f</i>	---	105,475.20 <i>Ver Nota g</i>	Hasta 586 (quinientas ochenta y seis)
		Habitacional Mixto					10,987.39 <i>Ver Nota e</i>	
<b>Total</b>	<b>29,918.75</b>	---	---	---	---	---	<b>298,971.15</b>	<b>1,512</b>

**Nota a.** De conformidad con lo establecido en la Norma de Ordenación Particular para incentivar los Estacionamientos Públicos y/o Privados del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación Coyoacán del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 10 de agosto de 2010.

**Nota b.** En 3 niveles que únicamente para efectos del presente Dictamen son considerados como 4 niveles, debido a que la Planta Baja supera la altura máxima de entepiso permitida por la Norma General de Ordenación número 7 del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación Coyoacán del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 10 de agosto de 2010 y que integra el nivel de fosos y cisternas ubicados por encima del nivel de banquetta.

**Nota c.** Los cuales contemplan 1,383.84 m<sup>2</sup> para uso de fosos y cisternas, 5,382.81 m<sup>2</sup> para accesos y servicios propios de la edificación y 50,942.90 m<sup>2</sup> para uso de estacionamiento de conformidad con lo establecido en la Norma de Ordenación Particular para Incentivar los Estacionamientos Públicos y/o Privados del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación Coyoacán del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 10 de agosto de 2010.

**Nota d.** En torres de hasta 32 niveles que únicamente para efectos del presente Dictamen son considerados como 34 niveles, toda vez que los niveles 5 y 37 tienen una altura de entepiso superior a la permitida por la Norma General de Ordenación número 7 del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación Coyoacán del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 10 de agosto de 2010.

**Nota e.** Potencial de desarrollo con uso HM (Habitacional Mixto) del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación Coyoacán del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 10 de agosto de 2010.

**Nota f.** Sobre un basamento de hasta 3 niveles sobre el que se desplantan torres de hasta 31 niveles que únicamente para efectos del presente Dictamen son considerados como 33 niveles, toda vez que los niveles 4 y 35 tienen una altura de entepiso superior a la permitida por la Norma General de Ordenación número 7 del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación Álvaro Obregón, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 10 de mayo de 2011, reimpreso en la Gaceta Oficial del Distrito Federal de fecha 04 de diciembre de 2013.

**Nota g.** Potencial de desarrollo con uso HM (Habitacional Mixto) del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación Álvaro Obregón, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 10 de mayo de 2011, reimpreso en la Gaceta Oficial del Distrito Federal de fecha 04 de diciembre de 2013.

**SEGUNDO.** Conforme al anteproyecto presentado en el predio ubicado en **Anillo Periférico Boulevard Adolfo Ruiz Cortines número 5178, Colonia Pedregal de Carrasco, Alcaldía Coyoacán, Código Postal 04719**, se pretende llevar a cabo la construcción de un conjunto habitacional con amenidades para albergar hasta 926 viviendas, consistente en un basamento de 3 niveles (P.B. + 2 niveles), que para efectos del presente Dictamen se cuantificarán como 4 niveles sobre nivel de banquetta, toda vez que la planta baja tiene una altura de entepiso superior a la permitida por la Norma General de Ordenación número 7 del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación Coyoacán del Distrito Federal, para uso de estacionamiento **sobre el cual se desplantan 4 torres y una casa club a partir del nivel 5** para quedar de la siguiente manera:

- Torres 1 y 2 con 32 niveles que para efectos del presente Dictamen se cuantificarán como 34 niveles, toda vez que los niveles 5 y 37 tienen una altura de entepiso superior a la permitida por la Norma General de Ordenación número 7 del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación Coyoacán del Distrito Federal, alcanzando una altura total de hasta 121.10 metros al nivel de azotea.
- Torre 3 con 23 niveles que para efectos del presente Dictamen se cuantificarán como 25





niveles, toda vez que los niveles 5 y 28 tienen una altura de entrepiso superior a la permitida por la Norma General de Ordenación número 7 del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación Coyoacán del Distrito Federal, alcanzando una altura total de hasta 93.40 metros al nivel de azotea.

- Torre 4 con 18 niveles que para efectos del presente Dictamen se cuantificarán como 20 niveles, toda vez que los niveles 5 y 23 tienen una altura de entrepiso superior a la permitida por la Norma General de Ordenación número 7 del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación Coyoacán del Distrito Federal, alcanzando una altura total de hasta 77.65 metros al nivel de azotea.
- Casa club con 5 niveles, alcanzando una altura total de hasta 32.65 metros al nivel de azotea.

El proyecto contará con una superficie total de construcción de 182,956.26 m<sup>2</sup>, de los cuales 182,508.56 m<sup>2</sup> se encuentran sobre nivel de banqueteta; 124,799.01 m<sup>2</sup> para uso habitacional con amenidades y 57,709.55 m<sup>2</sup> distribuidos en el basamento, integrado por 50,942.90 m<sup>2</sup> para uso de estacionamiento, 5,382.81 m<sup>2</sup> para accesos y servicios propios de la edificación y 1,383.84 m<sup>2</sup> para uso de fosos y cisternas; y 447.70 m<sup>2</sup> bajo nivel de la misma para uso de fosos y cisternas; derivado de la aplicación de la Norma de Ordenación Particular para incentivar los Estacionamientos Públicos y/o Privados la edificación contará con una superficie máxima de desplante de 18,934.04 m<sup>2</sup> (94.06%) y un área libre mínima de 1,195.11 m<sup>2</sup> (5.94%) únicamente en los niveles del basamento, los cuales serán destinados para uso exclusivo de estacionamiento, accesos y servicios propios de la edificación; asimismo a partir del nivel 5 quedará con un área máxima de desplante de 5,382.23 m<sup>2</sup> (26.74%) y un área libre mínima de 14,746.92 m<sup>2</sup> (73.26%).

Asimismo, en el predio ubicado en **Anillo Periférico Boulevard A. Ruiz Cortinez número 3400**, Colonia **Jardines del Pedregal**, Alcaldía **Álvaro Obregón**, Código Postal **01900**, se pretende llevar a cabo la construcción de un conjunto habitacional con amenidades para albergar hasta 586 viviendas, consistente en un basamento de 3 niveles (P.B. + 2 niveles) sobre nivel de banqueteta para uso de estacionamiento **sobre el cual se desplantan 3 torres a partir del nivel 4** para quedar de la siguiente manera:

- Torre 1 con 31 niveles que para efectos del presente Dictamen se cuantificarán como 33 niveles, toda vez que los niveles 4 y 35 de la torre tienen una altura de entrepiso superior a la permitida por la Norma General de Ordenación número 7 del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación Álvaro Obregón, alcanzando una altura total de hasta 114.78 metros al nivel de cubierta.
- Torres 2 y 3 con 31 niveles que para efectos del presente Dictamen se cuantificarán como 32 niveles, toda vez que el nivel 34 tiene una altura de entrepiso superior a la permitida por la Norma General de Ordenación número 7 del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación Álvaro Obregón, alcanzando una altura total de hasta 112.65 metros al nivel de cubierta.

El proyecto contará con una superficie total de construcción de 144,402.75 m<sup>2</sup>, de los cuales 116,462.59 m<sup>2</sup> se encuentran sobre nivel de banqueteta y 27,940.16 m<sup>2</sup> bajo nivel de la misma distribuidos en un semisótano y 3 sótanos para uso de estacionamiento, bodegas y cuarto de máquinas; lo anterior en una superficie máxima de desplante de 6,152.72 m<sup>2</sup> (70.00%) y un área libre mínima de 2,636.88 m<sup>2</sup> (30.00%).

En conjunto los predios quedan con una superficie total de construcción de 327,359.01 m<sup>2</sup>, de los cuales 298,971.15 m<sup>2</sup> se encuentran sobre nivel de banqueteta y 28,387.86 m<sup>2</sup> bajo nivel de la misma, en una superficie máxima de desplante en conjunto de 25,086.76 m<sup>2</sup> (86.75%) y un área libre mínima de 3,831.99 m<sup>2</sup> (13.25%), considerando la aplicación de la Norma de Ordenación Particular





para incentivar los Estacionamientos Públicos y/o Privados, para el predio ubicado en **Anillo Periférico Boulevard Adolfo Ruiz Cortines** número **5178**, Colonia **Pedregal de Carrasco**, Alcaldía **Coyoacán**, Código Postal **04719**, y una superficie máxima de desplante en conjunto de **11,534.95 m<sup>2</sup>** (39.89%) y un área libre mínima de **17,383.80 m<sup>2</sup>** (60.11%), considerando las superficies sobre los niveles que utilizan la Norma de Ordenación Particular para incentivar los Estacionamientos Públicos y/o Privados, para el predio antes referido.

**TERCERO.** Los propietarios deberán cumplir todas las condiciones señaladas en los Considerandos **III, IV, V y VI** del presente Dictamen para la ejecución del Polígono de Actuación.

**CUARTO.** Para surtir efecto el presente Dictamen, el interesado cuenta con un **TÉRMINO DE 10 DÍAS HÁBILES** a partir de la fecha de recepción, para presentar por escrito ante la Oficialía de Partes de esta Secretaría, los Avalúos que contengan el valor de mercado de los inmuebles, correspondientes a los predios que integran el Polígono de Actuación referido, los cuales deberán reportar el Valor del Inmueble (Valor comercial del terreno) y el Motivo del Avalúo (Para pago de derechos por inscripción del Polígono de Actuación en el Registro de los Planes y Programas, conforme al artículo 242 del Código Fiscal de la Ciudad de México), así como la cédula del Registro Federal de Contribuyentes (RFC), nombre o razón social y el domicilio fiscal, con los que se deberán emitir los formatos de pago respectivos y, posteriormente, los comprobantes de pago de derechos por su inscripción en el Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano. En caso contrario, se declarará la caducidad del procedimiento, se dejará sin efectos el presente Dictamen y se acordará el archivo del expediente, con fundamento en los artículos 22, 23, 24 y 242 del Código Fiscal de la Ciudad de México, 17 del Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria, así como de Autorización y Registro de Personas para Practicar Avalúos y 39 fracción I, 44, 93, fracción II y 95, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.

**QUINTO.** Los nuevos lineamientos indicados en el Resolutivo **PRIMERO** del presente Dictamen no surtirán efectos legales, en tanto no se acredite el pago indicado en el párrafo precedente y se cuente con los Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo, en los que se establezcan dichos lineamientos, determinados por el Acuerdo por el que se aprueba la Constitución del Polígono de Actuación, el cual deberá estar debidamente inscrito en el Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano de esta Secretaría.

**SEXTO.** El presente Dictamen no constituye autorización o licencia alguna, únicamente establece los lineamientos que serán autorizados en el Acuerdo por el que se aprueba la Constitución del Polígono de Actuación, cuyo Resolutivo se plasmará en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con el cual, el interesado deberá tramitar ante las dependencias correspondientes, las autorizaciones y permisos que se requieran para la ejecución del proyecto, tales como el Registro de Manifestación de Construcción, el Dictamen de Impacto Urbano, el Resolutivo de Impacto Ambiental o cualquier otro que la normatividad aplicable determine.

**SÉPTIMO.** Los términos del presente Dictamen, **no podrán ser modificados**. Asimismo, se hace del conocimiento del ciudadano Héctor Canela Talancón en su carácter de Apoderado Legal de Monserrate 5178, Sociedad Anónima Promotora de Inversión de Capital Variable y de Lucall Constructions, Sociedad Anónima de Capital Variable, que el potencial que no se haya dispuesto a desarrollar en el presente proyecto, bajo ninguna circunstancia podrá ser utilizado, relocalizado o transferido a cualquier otro proyecto constructivo. En caso de que se requiera realizar ajustes o modificaciones a los nuevos lineamientos, será necesario presentar el desistimiento del presente Dictamen e ingresar una nueva solicitud de Constitución del Polígono de Actuación, que tomará como base la zonificación y normatividad establecidas en los Programas de Desarrollo Urbano vigentes y aplicables en ese momento. La nueva solicitud se solventará conforme al Manual de





Trámites y Servicios al Público a la legislación aplicable, además de efectuar el pago correspondiente a la nueva inscripción en el Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

**OCTAVO.** Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 7º fracción III, 108, 109 y 110 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, se hace del conocimiento del interesado que cuenta con quince días hábiles, contados a partir del día siguiente en que surta sus efectos la notificación del presente, para que interponga el Recurso de Inconformidad correspondiente, debiéndolo dirigir al superior jerárquico del Director General del Ordenamiento Urbano o bien, a su elección, podrá intentar el Juicio de Nulidad ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México.

**NOVENO.** El presente Dictamen se firma por duplicado, un original que permanecerá en el expediente de la Dirección General del Ordenamiento Urbano y otro para ser notificado al particular.

**ASÍ LO DICTAMINÓ Y FIRMA  
DIRECTOR GENERAL DEL ORDENAMIENTO URBANO**

**LIC. INTI MUÑOZ SANTINI**

Esta hoja es parte integrante del Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación, mediante el Sistema de Actuación Privado, para los predios ubicados en **Anillo Periférico Boulevard Adolfo Ruiz Cortines número 5178**, Colonia **Pedregal de Carrasco**, Alcaldía **Coyoacán**, Código Postal **04719** y **Anillo Periférico Boulevard A. Ruiz Cortinez número 3400**, Colonia **Jardines del Pedregal**, Alcaldía **Álvaro Obregón**, Código postal **01900**, Ciudad de México, con número de folio **8890-61CAHÉ20**.

SUPERVISÓ	REVISÓ	ELABORÓ
EMMANUEL A. LEÓN MARTÍNEZ	MARGARITA REYES CHÁVEZ	SUSANA CAMACHO BARRIOS

japu\*

Exp. P. A. 10/2020