



Ciudad de México a 18 de abril de 2024  
SEDUVI/DGOU/DPCUEP/ [REDACTED] /2024

**ASUNTO:** Dictamen Técnico para la Demolición Total en A.C.P.

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

PRESENTE

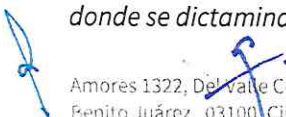
Con relación a su solicitud ingresada ante el Área de Atención Ciudadana de esta Secretaría el 9 de abril del año en curso, de **Dictamen Técnico para la demolición total**, del inmueble ubicado en calle **Atenas** número **1** (Antes Abraham González números 16 y 22; Eje 1 Pte Bucareli números 59 y 63; Atenas números 1, 9 y 13), Colonia **Juárez**, Alcaldía **Cuauhtémoc**, con número de cuenta catastral [REDACTED] al respecto le informo a usted lo siguiente:

Como es de su conocimiento, el inmueble de referencia se localiza en **Área de Conservación Patrimonial y Zona de Monumentos Históricos “Perímetro B”**, indicado en el Decreto del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc (hoy Alcaldía), publicado el 29 de septiembre de 2008 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, por lo que está sujeto a la aplicación de la **Norma de Ordenación Número 4 en Áreas de Actuación**. Los inmuebles originalmente identificados con el número 22 de calle Abraham González y el número 59 de Eje 1 Pte Bucareli, están incluidos en la relación de inmuebles de valor artístico compilada por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (**INBAL**). **Colindante** con los inmuebles identificados con números 69 y 73 de Eje 1 Pte Bucareli y con el número 14 de calle Abraham González, todos incluidos en la relación de inmuebles de valor artístico compilada por el INBAL.

Presenta Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de **Folio** [REDACTED] **151PEMI24**, de fecha de expedición del 29 de enero de 2024, el cual determina que al predio o inmueble de referencia le aplica **TRIPLE ZONIFICACIÓN: HM/40/20/Z** (*Habitacional Mixto, 40 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 mínima de vivienda definida en la presente norma*): la zonificación **HO/7/20/Z** (*Habitacional con Oficinas, 7 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, Densidad Z: número de viviendas resultado de dividir la superficie máxima de construcción entre la superficie por cada vivienda*), y zonificación **HM/4/20/A** (*Habitacional Mixto, 4 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad A = Alta, una vivienda por cada 33.00 m<sup>2</sup> de la superficie total del terreno*). -----

Mediante oficio número **SEDUVI/CGDU/DIDU/**[REDACTED]**2021**, de fecha 29 de enero de 2021, se informa que los dictámenes u oficios emitidos durante la presente administración no requieren de una solicitud de ratificación toda vez que los mismos se han emitido en estricto apego a la normatividad vigente: -----

**El “DICTAMEN DE APLICACIÓN DE LA NORMATIVIDAD DE USO DEL SUELO O DE LAS NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN, PARA EL PREDIO UBICADO EN LA CALLE ATENAS NUMERO 1, COLONIA JUÁREZ, ALCALDÍA CUAUHTÉMOC, C.P. 06600”.** De fecha 14 de diciembre de 2023, inscrito en el Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano en el Acta No. 1,016, Libro VII, Dictamen Técnico, Volumen Dos, con fechas de 10 de enero de 2024, donde se dictamina lo siguiente: -----

  
Amores 1322, Del Valle Centro,  
Benito Juárez, 03100, Ciudad de México  
Tel 55 5130 2100 ext. 2146 y 2209



**DICTAMEN**

**PRIMERO.** Esta Dirección General del Ordenamiento Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, emite **DICTAMEN PROCEDENTE** para la aplicación de la Norma General de ordenación Numero 3. Fusión de dos o más predios cuando uno de ellos se ubique en zonificación habitacional (H) del Decreto que contiene el que se da a conocer la difusión del Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 15 de febrero de 2018, para la fusión de los predios marcados con los número **1, 9 y 13 de la calle Atenas** con zonificación **HM/40/20/Z** (Habitacional Mixto, 40 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, Densidad Z: Lo que indique la zonificación del Programa. Cuando se trate de vivienda mínima el Programa Delegacional lo definirá), los números **59 y 63 de la Av. Bucareli** y el número **22 de la calle Abraham González** con zonificación **HO/7/20/Z** (Habitacional con Oficinas, 7 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, Densidad Z: Lo que indique la zonificación del Programa. Cuando se trate de vivienda mínima el Programa Delegacional lo definirá) y el número **16 de la calle Abraham González** con zonificación **HM/4/20/A** (Habitacional Mixto, 4 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad A = Alta, una vivienda por cada 33.00 m<sup>2</sup> de la superficie total del terreno), todos teniendo como base la zonificación H (Habitacional), se opte por la zonificación **HM/40/20/Z, prevaleciendo el uso, la altura, el área libre y la densidad señalados en la misma, en la totalidad del predio fusionado**, identificado con el domicilio en la calle Atenas No. 1, Colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06600, con una superficie resultante de 11,883.63 m<sup>2</sup>. Lo anterior condicionado a:

No exceder la superficie máxima de construcción de 32 V.A.T. (380,276.16 m<sup>2</sup>).

No rebasar los niveles autorizados por la zonificación **HM/40/20/Z**.

Cumplir las demás Normas Generales de Ordenación y disposiciones normativas en materia de Desarrollo Urbano que le resulten aplicables.

- La obtención del **Estudio de Impacto Urbano** conforme a lo establecido en las fracciones II y III de la Norma General de Ordenación No. 19 y a lo establecido en el Artículo 86 del Decreto por el que se expide el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.
- Cumplir con las condicionantes establecidas por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, consistentes en:
  1. La Propuesta deberá considerar la integración al contexto patrimonial urbano mediante una propuesta arquitectónica contemporánea que muestre el momento de la intervención y que se inserte en el Área de Conservación Patrimonial.
  2. Se deberán aplicar las medidas necesarias de protección a colindancias mediante estudios técnicos previos y durante cualquier tipo de intervención para la preservación de la integridad estructural y arquitectónica de los inmuebles colindantes afectos al patrimonio cultural urbano.
  3. Deberá cumplir con lo indicado por la normatividad urbana vigente, así como el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias, así como con las disposiciones legales y reglamentarias de los Programas de Desarrollo Urbano y la normatividad que de ellos deriven y que resulten aplicables.
- Cumplir con lo establecido por la Dirección de Autorizaciones e Inspecciones de la Coordinación Nacional de Monumentos Históricos del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), consistentes en:
  1. La fusión tiene considerados 7 predios:

No.	Domicilio	Superficie en m <sup>2</sup>	Zonificación
1	Atenas no. 1	1,239.00	HM/40/20/Z
2	Atenas no. 9	1,753.00	HM/40/20/Z
3	Atenas no. 13	482.00	HM/40/20/Z
4	Abraham González no. 22	5,275.00	HO/7/20/A
5	Abraham González no. 16	460.00	HM/4/20/A
6	Bucareli no. 63	1,871.64	HO/7/20/A
7	Bucareli no. 59	802.20	HO/7/20/A



2. El proyecto a desarrollar deberá tener presente la aplicación de lo que señale el Certificado de Zonificación de Uso del Suelo que resulte aplicable.
3. El proyecto que se proponga deberá tener en cuenta el promedio de altura de los edificios colindantes y ubicados en el contexto inmediato, así como la aplicación de los criterios para determinar alturas en zonas de monumentos históricos, conforme a la normatividad federal y local aplicable.
4. Se deberá contemplar la presencia del monumento histórico denominado "Antiguo Palacio de Cobián", actual sede de la Secretaría de Gobernación; para que el proyecto considere las características arquitectónicas y de imagen urbana que la zona amerita.
5. Debido a la existencia de inmuebles de valor artístico, será necesario consultar a la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del INBAL.
6. El proyecto que se plantee se revisara de manera integral, tanto en los niveles y alturas propuestas, como en su volumetría, integración al contexto y tratamiento de fachadas.
- Cumplir con lo establecido por la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble de la Secretaría General del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL), consistente en: "que cualquier proyecto de intervención y/o adecuación del inmueble anteriormente mencionado, previamente deberá contar con el Visto Bueno de esta Dirección de Arquitectura u Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del INBAL".

SEGUNDO. (...) -----  
 TERCERO. (...) -----  
 CUARTO. (...) -----  
 QUINTO. (...) -----  
 SEXTO. (...) -----

-----] PARA ZONIFICACIÓN HM/40/20/Z [-----  
 -----] SUPERFICIE TOTAL DEL TERRENO.- **11,883.63 m<sup>2</sup> <sup>(1)</sup>** [-----  
 -----] 20% DE SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE.- **2,376.73 m<sup>2</sup>**; Y 80% DE SUPERFICIE DE DESPLANTE.- **9,506.90 m<sup>2</sup>** [-----  
 --] SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN DE.- **380,276.16 m<sup>2</sup>**; <sup>(3)</sup> **NORMA 19.** REFERENTE AL ESTUDIO DE IMPACTO URBANO [-----

El número de viviendas, se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto. -----

Mediante oficio número **SEDUVI/DGOU/DPCUEP/[REDACTED]** de fecha 27 de septiembre de 2023, esta Dirección emitió para el predio que anteriormente se identificaba como el número 59 de calle Abraham González "dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para la sustitución total de una superficie de 3,298.46 m<sup>2</sup> en 5 niveles (P.B. + Mezzanine + 3 Niveles + Azotea) y la reintegración arquitectónica del acceso con lucernario de cristal que contempla los espacios de Recepción, Hall y Café con una superficie de construcción de 3,370.12 m<sup>2</sup> con desplante de 802.20 m<sup>2</sup>, altura en fachada de 16.88 metros sobre nivel de banquetta, con veintitrés (23) planos aprobados: Seis (6) de levantamiento, Nueve (9) de demolición y Ocho (8) de obra nueva", que continúan vigentes.

Una vez analizada la información que anexa, esta Dirección **determina procedente su solicitud para el Dictamen técnico de la demolición total de las edificaciones existentes** debiendo aplicar las medidas necesarias de protección a peatones y colindancias que garanticen la preservación tanto de las personas, como la integridad estructural y arquitectónica de los inmuebles colindantes, mediante estudios técnicos previos y durante cualquier tipo de intervención, de acuerdo a la siguiente relación:



PREDIO	NIVELES	CONSTRUCCIÓN (m <sup>2</sup> )	SUMA
Atenas No. 1	Planta Baja	862.9794	862.9794
Atenas No. 9	Planta Baja	808.9541	808.9541
Atenas No. 13	Planta Baja	456.1354	456.1354
Abraham González No. 16	Planta Baja	468.8036	468.8036
Abraham González No. 22	Planta Baja	1,291.0307	2,582.0614
	Planta Alta	1,291.0307	
Bucareli No. 63	Planta Baja	1,450.9004	1,450.9004
<b>TOTAL</b>			<b>6,629.8343</b>

Lo anterior con fundamento en los artículos 8° de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1, 4 fracciones I y III, 6 fracción VI, 7, 10, 22 y 52, 77 fracción II de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; 1 numeral 5, 3 fracción 2 inciso a), 7 inciso A numeral 1, 18 inciso numeral 1 de la Constitución Política de la Ciudad de México; 1, 2 fracciones I, II, XII, 3, 4, 5, 18 fracción VIII y 34 fracciones XII y XXIX de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; 156 fracciones III, VII, VIII, IX, XXVIII y XXXVI del Reglamento Interior del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; 1, 2 fracciones I, II y III, 3 fracciones II, VIII, XXI y XXV, 4 fracción III, 7 fracciones I v XIV, 43, 50 fracción I inciso d), 54, 65, 66, 67, 71 y 87 fracción VI de la Ley de Desarrollo Urbano; 1, 63, 64, 65, 66 fracción IV y 70 de su Reglamento; 1, 3 fracción II, 28, 38 fracción II, inciso b), 39 fracción II, incisos ), c) y f), 53 antepenúltimo párrafo, 57 fracción IV, 58 fracción III, inciso b) 2do. Párrafo, 121 y 238 del Reglamento de Construcciones, Todos los anteriores ordenamientos vigentes para la Ciudad de México, y de conformidad con el Manual Administrativo de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, con número de Registro MA-34/240921-D-SEDUVI-06/020221, y con el Aviso por el que se da a conocer el enlace electrónico para su consulta, publicado el 11 de octubre de 2021 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México; número 701 Bis, el cual indica que la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público tiene entre sus funciones atender solicitudes de dictámenes y opiniones técnicas para cualquier intervención en área de conservación patrimonial y en elementos afectos al patrimonio cultural urbano y sus colindantes, por lo que esta Dirección adscrita a la Dirección General del Ordenamiento Urbano, ambas dependientes de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, **emite Dictamen Técnico favorable en estricta materia de conservación patrimonial para la demolición total de las edificaciones existentes al interior del predio fusionado, anteriormente identificadas con los números 1, 9 y 13 de calle Atenas; el número 16 de calle Abraham González y el número 63 de Eje 1 Pte. Bucareli; Conservación y demolición parcial del inmueble Abraham González número 22, la conservación, rehabilitación estructural y restauración de las fachadas principal y posterior en dos niveles de la construcción existente entre los ejes “(I-3) y (A-D)” conforme a los trabajos indicados en el Oficio SEDUVI/CGDU/DPCUEP [REDACTED] 2020 de fecha 09 de diciembre de 2020, que contemplan los trabajos de preliminares para apuntalamientos y troquelamientos, liberación de elementos, instalaciones y acabados contemporáneos y discordantes: re estructuración de y consolidación de sistemas y elementos estructurales en apoyos, entresijos y cubierta; Y la liberación de construcción contemporánea en dos niveles; Para un total de superficie a demoler de 6,629.8343 m<sup>2</sup> sobre el nivel de banquetta, lo anterior de acuerdo con la memoria descriptiva y los planos arquitectónicos presentados, suscritos por el Director Responsable de Obra con número de registro [REDACTED] del Ingeniero [REDACTED] y de la Corresponsable en Diseño Urbano y Arquitectónico con número de registro [REDACTED] de la Arquitecta [REDACTED] debiendo continuar ante la Ventanilla Única de la Alcaldía los trámites correspondientes.**



Conforme al Decreto por el que se Reforman y Adicionan diversas disposiciones en el Reglamento a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal Artículo 70, publicada el 22 de julio de 2020 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México; el presente dictamen técnico no es objeto de revalidación, actualización, renovación, prórroga o cualquier otro trámite similar. En el caso de este trámite, dado que no tiene costo, se considera permanente desde su expedición.

**En el caso de que las características del proyecto se modifiquen, deberá obtener nuevamente el dictamen técnico correspondiente.**

La emisión del presente **no implica autorización de uso del suelo y no lo exime del cumplimiento de lo establecido en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y de la Norma Técnica Complementaria para el Proyecto Arquitectónico** y de las demás disposiciones normativas y reglamentarias que para el caso apliquen.

No omito comentarle, que **previo a cualquier tipo de intervención** respecto a los trabajos de demolición al interior del predio fusionado manifestados en este oficio, deberá obtener la Autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia por emplazarse dentro de Zona de Monumentos Históricos y el Visto Bueno emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura en cuanto a la conservación y protección a colindancias con los inmuebles de valor artístico.

Sin más por el momento, reciba un cordial saludo.

ATENTAMENTE

  
**DR. JOSÉ MARTÍN GÓMEZ TAGLE MORALES**  
**DIRECTOR DE PATRIMONIO CULTURAL URBANO Y DE ESPACIO PÚBLICO**

**Se anexan: Siete (07) planos aprobados de demolición total.**

C.c.e.p. Lic. Inti Muñoz Santini. – Secretario de Desarrollo Urbano y Vivienda – Para su conocimiento.  
Mtro. Emigdio Roa Márquez. – Director General del Ordenamiento Urbano – Para su conocimiento.  
Arq. José María Bilbao Rodríguez. - Director de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del INBAL – Para su conocimiento.  
Subdirección de Manifestaciones, Licencias de Construcción y Desarrollo Urbano la Alcaldía en Cuauhtémoc. – Para su conocimiento.

Exp.: 668/2024  
MX09GCDMX01SDUV-27S.2  
JMGTM/amlg/mago/mgh

