

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN, ORDENAMIENTO
TERRITORIAL Y COORDINACIÓN METROPOLITANA
DIRECCIÓN GENERAL DEL ORDENAMIENTO URBANO

Ciudad de México, a 06 de junio 2025
SPOTMET/DGOU/ 0587 /2025

Asunto: Dictamen de Aplicación de la Normatividad de Uso del
Suelo o de las Normas Generales de Ordenación.
Folio 16454-301CODA24

C. DANIEL COVARRUBIAS GONZÁLEZ
APODERADO LEGAL DE "BANCO VE POR MÁS",
SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE,
GRUPO FINANCIERO VE POR MÁS, FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO
IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN NÚMERO 1161
Paseo de las Palmas No. 555, Int. 403,
Colonia Lomas de Chapultepec,
Alcaldía Miguel Hidalgo
Tel.: 55 5257 0222 Ext. 503
c.e.: sofia.lopez@buenhogar.mx

En atención a su solicitud de *Dictamen de Aplicación de la Normatividad de Uso del Suelo o de las Normas Generales de Ordenación*, ingresada en el Área de Atención Ciudadana de la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (ahora Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana) el **07 de junio de 2024**, registrada con el **Folio 16454-301CODA24**, mediante la cual solicita la aplicación de la Norma de Ordenación Particular **Fusión de Dos o Más Predios Cuando Uno de Ellos se Ubica en Zonificación Habitacional (H)** del Decreto por el que se aprueba el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Santa María la Ribera, Atlampa y Santa María Insurgentes del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 14 de julio de 2000, para el predio ubicado en la **Av. Ribera de San Cosme No. 33, Colonia Sta. Ma. La Ribera, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06400**, conforme a los siguientes:

ANTECEDENTES

1.- Formato TSEDUVI_DAN_2, debidamente requisitado.

2.- Se presentaron las siguientes **Identificaciones Oficiales vigentes**:

- **Pasaporte** con número **N00800845**, expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores a favor del C. Daniel Covarrubias González; debidamente cotejado.
- **Credencial para Votar** con número identificador **OCR 5303122145426**, expedida por el Instituto Nacional Electoral a favor del C. Job Eleazar Lozada González; debidamente cotejada.
- **Credencial para Votar** con número identificador **OCR 4283088248022**, expedida por el Instituto Nacional Electoral a favor del C. Allan Arturo López Sánchez; debidamente cotejada.

3.- Para acreditar la propiedad del predio, el solicitante presentó la **Escritura Pública No. 44,204** de fecha **24 de agosto de 2023**, expedida por la Licenciada Olga Mercedes García Villegas Sánchez Cordero, Titular de la Notaría Pública número 95 de la Ciudad de México, en la que se hizo constar la Compraventa que otorgan "BANCO VE POR MÁS", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO VE POR MÁS, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable de Administración, identificado con el número 1161, en su carácter de "PARTE COMPRADORA" y por otra parte la sociedad mercantil denominada "SRH REAL ESTATE SPV1", SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE, como la "PARTE VENDEDORA", del inmueble ubicado en la calle Ribera de San Cosme No. 33, resultante de la fusión de los predios marcados con los números 31, 33 y 37, esquina con calle Doctor. Atl (antes calle Pino) (catastralmente identificada como calle Doctor Atl números 31 y 33), Colonia Santa María la Ribera, Alcaldía Cuauhtémoc, Código Postal 06400 en la Ciudad de México, con una superficie de **5,852.28 m²**; debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad





y de Comercio de la Ciudad de México con el Folio Real No. 1166326 de fecha 22 de agosto de 2024; debidamente cotejada.

4.- Para acreditar la personalidad jurídica y su personería, el solicitante presentó los siguientes documentos:

- **Escritura Pública No. 43,868** de fecha **20 de junio de 2023**, expedida por la Licenciada Olga Mercedes García Villegas Sánchez Cordero, Titular de la Notaría Pública número 95 de la Ciudad de México, en la que se hizo constar que a solicitud de "BANCO VE POR MÁS", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO VE POR MÁS, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable de Administración, identificado con el número 1161, se procede a protocolizar el documento titulado CONTRATO DE FIDEICOMISO IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN de fecha 16 de junio de 2023 inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio en el folio Mercantil 204391* el 30 de marzo de 2015; debidamente cotejada.
- **Escritura Pública 43,869** de fecha **20 de junio de 2023**, expedida por la Licenciada Olga Mercedes García Villegas Sánchez Cordero, Titular de la Notaría Pública número 95 de la Ciudad de México, en la que se hizo constar el Poder General para Actos de Administración que otorga "BANCO VE POR MÁS", SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO VE POR MÁS", en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso Irrevocable de Administración identificado con el número 1161, en favor de los señores David Hanono Tawil, Elías Hanono Romano, José Hanono Romano, **Daniel Covarrubias González**, Verónica Camacho Becerril, Angélica Cerrillo Vázquez y Diana Ivette Zacarías Ruíz para que lo ejerzan conjunta o separadamente; debidamente cotejada.

5.- **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con Folio 14447-151CODA24** expedido el **28 de mayo de 2024** por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (ahora Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana); debidamente cotejado.

6.- **Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial con Folio 000625** expedida el **15 de junio de 2023** por la Alcaldía Cuauhtémoc; debidamente cotejada.

7.- **Reporte fotográfico** del interior y exterior del predio, en el cual se aprecian las alturas de las construcciones colindantes y de las aceras contrarias, con un croquis que ubica cada una de las fotografías presentadas.

8.- **Memoria Descriptiva.**

9.- **Anteproyecto Arquitectónico.**

10.- Con fecha 22 de enero de 2025, se publicó en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el "**Acuerdo por el que se establece el mecanismo para facilitar la gestión de trámites denominado 'Ventanilla de Coordinación Inmobiliaria de la Ciudad de México'**", el cual establece lo siguiente:

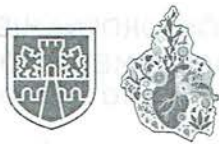
"PRIMERO. El objeto del presente acuerdo es la implementación del mecanismo para facilitar la gestión de trámites denominado "Ventanilla de Coordinación Inmobiliaria de la Ciudad de México" como un medio para agilizar los procedimientos y dar respuesta gubernamental respecto de proyectos inmobiliarios que requieran la aplicación de algún instrumento de planeación ante la Secretaría de Planeación Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana, tales como Constitución del Polígono de Actuación, Aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades, Dictamen de Aplicación de la Normatividad de Uso del Suelo o de las Normas Generales de Ordenación y Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con la aplicación de la Norma de Ordenación 26 para la Secretaría de Vivienda y SERVIMET, que entren en alguno de los siguientes supuestos:

a) Proyectos de vivienda con más de 10,000 metros cuadrados de construcción, considerando los destinados a la vivienda de interés social, popular o desarrollada en el marco de programas del Gobierno Federal o del Gobierno Local, con comercio o servicios de bajo impacto incluidos en el registro de manifestación tipo C;

[...]

SEGUNDO. La operación del mecanismo para facilitar la gestión de trámites denominado 'Ventanilla de Coordinación Inmobiliaria de la Ciudad de México' estará a cargo de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana, la que se coordinará con las dependencias y entidades de la





Administración Pública de la Ciudad de México y con las Alcaldías competentes en razón del proyecto inmobiliario de que se trate.

[...]

TERCERO. [...]

[...]

Si las autoridades consultadas se pronuncian favorablemente sobre la viabilidad del proyecto, la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana emitirá la documentación respectiva y la persona interesada podrá continuar con el trámite hasta su conclusión." (Sic)

(Énfasis añadido)

Derivado de lo anterior, en fecha 11 de abril de 2025 se celebró la Novena Mesa de Trabajo de la Ventanilla de Coordinación Inmobiliaria, en la que, entre otros se presentó el proyecto pretendido en el predio ubicado en la **Av. Ribera de San Cosme No. 33, Colonia Sta. Ma. La Ribera, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06400.**

11.- Con fundamento en el Artículo 55 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, mediante el oficio número **SPOTMET/DGOU/DIGDU/686/2025** de fecha **12 de mayo de 2025**, la Dirección de Instrumentos de Gestión del Desarrollo Urbano, solicitó a la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público ambas adscritas a esta Dirección General del Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana, opinión sobre la aplicación de la norma solicitada y el proyecto pretendido.

12.- La Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público, emitió **Opinión Técnica FAVORABLE** en materia estrictamente de conservación patrimonial, a través del oficio número **SPOTMET/DGOU/DPCUEP/1482/2025** de fecha **21 de mayo de 2025**.

13.- Con fundamento en el Artículo 55 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, mediante el oficio número **SPOTMET/DGOU/0515/2025** de fecha **16 de mayo de 2025**, esta Dirección General del Ordenamiento Urbano, solicitó a la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble (DACPAI) del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL), opinión sobre la aplicación de la norma solicitada y el proyecto pretendido.

14.- La Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL), emitió respuesta mediante el oficio número **1054-C/0709** de fecha **20 de mayo de 2025**.

15.- Con fundamento en el Artículo 55 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, mediante el oficio número **SPOTMET/DGOU/0517/2025** de fecha **16 de mayo de 2025**, esta Dirección General del Ordenamiento Urbano, solicitó a la Dirección de Autorizaciones e Inspecciones de la Coordinación Nacional de Monumentos Históricos del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), opinión sobre la aplicación de la norma solicitada y el proyecto pretendido.

16.- La Dirección de Autorizaciones e Inspecciones de la Coordinación Nacional de Monumentos Históricos del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), emitió respuesta mediante el oficio número **401.3S.1-2025/1494** de fecha **22 de mayo de 2025**.

La Dirección de Instrumentos de Gestión del Desarrollo Urbano adscrita a la Dirección General del Ordenamiento Urbano, verificó que la solicitud reuniera los requisitos necesarios y que se cumpliera con el procedimiento administrativo establecido en los Artículos 7° fracciones I, XIV y XXXIV y 47 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, por lo que, con base en ello y

CONSIDERANDO

I. Que la Dirección General del Ordenamiento Urbano adscrita a la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana es competente para resolver la solicitud de Dictamen de Aplicación de la Normatividad de Uso del Suelo o de las Normas Generales de Ordenación, indicada en el antecedente 1, de conformidad con lo señalado por los Artículos 3° fracciones VIII y XXI, 4° fracción III, 7° fracciones I, VII y XIV, 33 fracción II, 47 y 87 fracción II de la





Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; 1º, 2º y 37 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; 1º, 2º, 3º fracciones XI y XX, 11 fracción I, 12, 14, 16 fracción XIII BIS, 18, 20 fracciones V, VI, IX, XX y XXV, 21 y 31 fracciones I, VIII, XII, y XXVII de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; 1º, 2º, 7º fracción VI, inciso A) numeral 2 y 153 Bis fracciones XIX y XLIII del Reglamento Interior del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México, 1º, 2º fracciones I, II, V, VI, VIII, X, XII, XXII y XXIV, 3º, 5º, 6º fracciones I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX y X, 7º 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 y el Manual Administrativo de la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (ahora Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana) ordenamientos vigentes aplicables de la Ciudad de México.

II. Que el interesado solicita la aplicación de la Norma de Ordenación Particular **Fusión de Dos o Más Predios Cuando Uno de Ellos se Ubica en Zonificación Habitacional (H)** del Decreto por el que se aprueba el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Santa María la Ribera, Atlampa y Santa María Insurgentes del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 14 de julio de 2000.

III. Que de la revisión al Decreto antes citado, en su **Capítulo IV. ORDENAMIENTO TERRITORIAL, Subcapítulo 4.3 Normas de Ordenación, apartado 4.3.3 Normas de Ordenación Particulares** establece:

"4.3.3 Normas de Ordenación Particulares

- **Fusión de Dos o Más Predios Cuando Uno de Ellos se Ubica en Zonificación Habitacional (H)**

Quando dos o más predios se fusionen, y en dicha fusión se incluya el uso habitacional (H), se mantendrá la zonificación para cada una de las partes originalmente fusionadas de conformidad con la zonificación respectiva del Programa Parcial. Si los predios fusionados tienen otro uso, que no sea habitacional (H), podrá elegir cualquiera de las zonificaciones involucradas."

IV. Que se aprecia en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, indicado en el numeral 5 de Antecedentes lo siguiente:

*"...que al predio o inmueble de referencia le aplica **dobles zonificación**⁽¹⁾: **HM/6/35 o 18.00 mts.** (Habitacional Mixto, 6 niveles máximos de construcción, 35 % mínimo de área libre ó 18.00 metros de altura permitida) y **H-3-20 ó 10.00 mts.** (Habitacional con Comercio y/o Servicio en Planta Baja, 3 niveles Máximos de Construcción, 20 % mínimo de Área Libre ó 10 Metros de Altura Permitida).*

⁽¹⁾ **DOBLE ZONIFICACIÓN** A fin de conocer la superficie del predio que corresponde a cada una de las zonificaciones, deberá solicitar ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, el dictamen de determinación de límites de zonificación de los programas de desarrollo urbano.

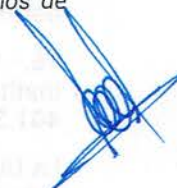
*Asimismo por Norma de Ordenación sobre Vialidad Ribera de San Cosme, en el tramo **M- A** de Dr. E. González Martínez a Instituto Técnico Industrial, le aplica la Zonificación: **HM/6/35 ó 18.00 mts.** (Habitacional Mixto, 6 niveles máximos de construcción, 35% mínimo de área libre ó 18 metros de altura permitida).*

[...]

NORMAS DE ORDENACIÓN

Este predio deberá sujetarse a las restricciones establecidas en el Programa Parcial vigente.

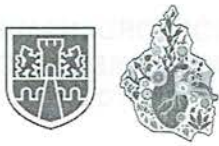
- **Fusión de Dos o Más Predios Cuando uno de Ellos se Ubica en Zonificación Habitacional (H)."**



En su apartado **CARACTERÍSTICA PATRIMONIAL** refiere:

"ACP, CC inmueble colindante a inmueble(s) afecto(s) al patrimonio cultural urbano de valor histórico y/o valor artístico y/o valor patrimonial, dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial. A todos los inmuebles ubicados dentro de Área de Conservación Patrimonial les aplicará la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación del Programa General de Desarrollo Urbano. Inmueble colindante a inmueble(s) con valor histórico y/o artístico y/o patrimonial; cualquier intervención requiere autorización de las autoridades competentes, local o federal. Los predios dentro de Zona de Monumentos Históricas deberán contar con la autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH). Para cualquier intervención requiere el dictamen técnico, opinión o aviso de intervención, según sea el caso, de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda."





V. Que se aprecia en la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial indicada en el numeral 6 de Antecedentes, que al predio le asigna el número oficial **33** de la **Av. Ribera de San Cosme, Colonia Sta. Ma. La Ribera, Alcaldía Cuauhtémoc**, con las siguientes características: Zona Histórica **No**, Zona Patrimonial **Sí**, Afectación **No**, Restricciones **No**, conteniendo entre otras las siguientes notas:

"SE UBICA EN ZONA PATRIMONIAL, DEBERÁ OBTENER EL Vo.Bo. DE LA DIRECCIÓN DE PATRIMONIO CULTURAL URBANO Y DE ESPACIO PÚBLICO DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA.

[...]

COLINDA CON INMUEBLE CATALOGADO POR EL INAH, INBAL Y SEDUVI UBICADO EN DR. ENRIQUE GONZÁLEZ MARTÍNEZ No. 10 Y CATALOGADO POR SEDUVI INMUEBLE UBICADO EN DR. ENRIQUE GONZÁLEZ MARTÍNEZ No. 22."

VI. Que de la revisión al Plano de Zonificación y Normas de Ordenación del citado Programa Parcial de Desarrollo Urbano Santa María la Ribera, Atlampa y Santa María Insurgentes del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, se constató que a los predios originalmente marcados con los números 31, 33 y 37 esquina con calle Dr. Atl (antes calle Pino), Colonia Santa María La Ribera, les correspondían la zonificaciones **H-3-20 ó 10.00 mts.** (Habitacional con Comercio y/o Servicio en Planta Baja, 3 niveles Máximos de Construcción, 20 % mínimo de Área Libre ó 10 Metros de Altura Permitida) y **HM/6/35 ó 18.00 mts.** (Habitacional Mixto, 6 niveles máximos de construcción, 35 % mínimo de área libre ó 18.00 metros de altura permitida); asimismo, por tener frente a la Av. Ribera de San Cosme, le otorga el beneficio de la Norma de Ordenación sobre Vialidad Ribera de San Cosme, en el tramo **M- A** de Dr. E. González Martínez a Instituto Técnico Industrial, aplicándole la Zonificación **HM/6/35 ó 18.00 mts.** (Habitacional Mixto, 6 niveles máximos de construcción, 35% mínimo de área libre ó 18 metros de altura permitida).

VII. Que conforme a la **Memoria Descriptiva** y al **Anteproyecto Arquitectónico** se pretende desarrollar en un predio con una superficie de **5,852.28 m²**, la construcción de un conjunto con usos Habitacional Plurifamiliar de 3 Torres; la Torre A compuesta por 167 departamentos; Torre B con 100 departamentos y Torre C con 86 departamentos para un total de 353 viviendas con salones de usos múltiples, gimnasio y ludoteca, y Comercial en planta baja (locales comerciales), desarrollado en 6 niveles (P.B. + 5 niveles) sobre nivel de banqueta y 02 sótanos para estacionamiento con capacidad para 347 cajones para automóviles y 94 lugares para bicicletas y nivel cisternas, bajo nivel de banqueta.

El proyecto se desplanta en una superficie de **3,803.90 m²** equivalente al 64.99% de la superficie del predio, proporcionando un área libre de **2,048.38 m²** equivalente al 35.01% de la superficie del predio; con una superficie total de construcción de **22,804.40 m²** sobre nivel de banqueta (S.N.B) y **8,154.91 m²** bajo nivel de banqueta (B.N.B), para un total de construcción de **30,959.31 m²**.

VIII. Que en la Novena Mesa de Trabajo de la Ventanilla de Coordinación Inmobiliaria de la Ciudad de México, los integrantes señalaron acciones a tomar en cuenta, entre ellas la siguiente:

- *...sugiere que el proyecto se adecue al contexto respetando las valoraciones patrimoniales e históricas de la colonia, así como cuidar que los espacios de iluminación al interior no estén muy pequeños y considerar la reducción del número de niveles sobre los edificios que colindan con la calle Dr. Atl."*

Derivado de lo anterior, en reunión conjunta llevada cabo por la Alcaldía Cuauhtémoc y la Dirección de Instrumentos de Gestión del Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana, se acordó la disminución de niveles sobre los edificios que colindan con la calle Dr. Atl.

Observación que fue atendida por parte del interesado, presentando un proyecto con una disminución de altura y en consecuencia del número de viviendas (347 viviendas), resultando una superficie total de construcción de **22,428.24 m²** sobre nivel de banqueta (S.N.B) y **8,154.91 m²** bajo nivel de banqueta (B.N.B), para un total de construcción de **30,583.15 m²**.

IX. Que la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público, mediante oficio número SPOTMET/DGOU/DPCUEP/1482/2025 de fecha 21 de mayo de 2025, señaló:





"El inmueble de referencia se localiza dentro de Área de Conservación Patrimonial del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 29 de septiembre de 2008, por lo que están sujetos a la aplicación de la Norma de Ordenación Número 4 en áreas de Actuación. Colinda con el número 10 de la calle Dr. Enrique González Martínez, considerado de valor histórico por el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), incluido en la relación de inmuebles de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL) y de valor urbano arquitectónico por esta Secretaría.

En los antecedentes documentales de esta Dirección, no se localizaron solicitudes del predio en comento.

[...]

La propuesta pretende el desarrollo de un proyecto de obra nueva donde se requiere la aplicación de la Norma de Ordenación Particular fusión de dos o más predios cuando uno de ellos se ubique en zonificación habitacional (H) del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Santa María La Ribera, Atlampa y Santa María Insurgentes del Programa de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc.

[...]

Una vez revisada la información que anexa a su solicitud, esta Dirección considera factible la propuesta presentada, con las siguientes condicionantes:

1. La propuesta a presentar deberá contemplar la horizontalidad y las proporciones de las fachada patrimoniales colindantes, incorporando a la volumetría sistemas constructivos y materiales contemporáneos que garanticen la compatibilidad en texturas y colores en una integración al contexto patrimonial urbano mediante una propuesta arquitectónica contemporánea que muestre el momento de la intervención.
2. Durante los estudios técnicos previos a la intervención y durante la misma, deberán aplicarse las medidas necesarias de protección a colindancias, para la preservación de la integridad estructural y arquitectónica de los inmuebles colindantes.
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, que resulten aplicables. (sic)

X. Que la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble de la Subdirección General del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL), mediante el Oficio número 1054-C/0709 de fecha 20 de mayo de 2025 emitió respuesta, indicando:

"...esta Dirección de Arquitectura del INBAL considera viable la solicitud respecto de la aplicación de la Norma de Ordenación Particular Fusión de Dos o Más Predios Cuando Uno de ellos se Ubica en Zonificación Habitacional (H) del Decreto por el que se aprueba el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Santa María La Ribera, Atlampa y Santa María Insurgentes del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 14 de julio del 2000, para el predio ubicado en Av. Ribera de San Cosme No. 33, Colonia Santa María La Ribera, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06400. Asimismo esta Dirección hace la siguiente recomendación técnica: Se deberá cumplir cabalmente con los ordenamientos en materia de desarrollo urbano y obras vigentes, garantizando así las medidas necesarias de protección a colindancias, especialmente con el inmueble ubicado en la calle Dr. Enrique González Martínez número 10 en la Colonia Santa María La Ribera, Alcaldía Cuauhtémoc, ya que la preservación y resguardo de la integridad estructural y arquitectónica de este tipo de inmuebles es del interés de este Instituto, en el ámbito de su competencia como instancia encargada de velar por la conservación del patrimonio arquitectónico del siglo XX." (Sic)

XI. Que la Dirección de Autorizaciones e Inspecciones de la Coordinación Nacional de Monumentos Históricos del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), mediante el oficio número 401.3S.1-2025/1494 de fecha 22 de mayo de 2025 emitió respuesta, señalando:

"...esta Dirección llevo a cabo la revisión de la documentación presentada, por lo que, inicialmente no se tienen inconveniente en que se lleve a cabo el proceso de fusión de predios correspondiente; sin embargo, se deberá tener en consideración lo siguiente:





- El predio en comento es colindante al Museo del Chopo, inmueble histórico que data del siglo XIX y que se encuentra incluido en el Catálogo Nacional de Monumentos Históricos Inmuebles con número de ficha I-09-00273.
- De igual forma se observó que colinda con distintos inmuebles con características patrimoniales artísticas, por lo que se deberá consultar a la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Cultural Artístico Inmueble del INBAL.
- El proyecto que se pretenda plantear se revisará de manera integral, tanto en los niveles y alturas propuestos, como en su volumetría, integración al contexto y tratamiento de fachadas." (Sic)

XII. Que se acredita el cumplimiento de la norma; toda vez que se constató que los predios fusionados, originalmente contaban con la **zonificación H-3-20 ó 10.00 mts.** (Habitacional con Comercio y/o Servicio en Planta Baja, 3 niveles Máximos de Construcción, 20 % mínimo de Área Libre ó 10 Metros de Altura Permitida) y **HM/6/35 ó 18.00 mts.** (Habitacional Mixto, 6 niveles máximos de construcción, 35 % mínimo de área libre ó 18.00 metros de altura permitida), manteniendo la doble zonificación, y una vez fusionados ser sujetos al aprovechamiento de la Norma de Ordenación sobre Vialidad Ribera de San Cosme, en el tramo **M- A** de Dr. E. González Martínez a Instituto Técnico Industrial, correspondiéndole la Zonificación **HM/6/35 ó 18.00 mts.** (Habitacional Mixto, 6 niveles máximos de construcción, 35% mínimo de área libre ó 18 metros de altura permitida) a la totalidad del predio fusionado.

XIII. Que la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de esta Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana, la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble de la Subdirección General del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL) y la Dirección de Autorizaciones e Inspecciones de la Coordinación Nacional de Monumentos Históricos del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), emitieron opinión positiva para la aplicación de la norma solicitada y el proyecto pretendido.

Por lo que con base en las anteriores consideraciones, se emite el siguiente:

DICTAMEN

PRIMERO. Esta Dirección General del Ordenamiento Urbano adscrita a la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana, emite **DICTAMEN PROCEDENTE** para la aplicación de la Norma de Ordenación Particular **Fusión de Dos o Más Predios Cuando Uno de Ellos se Ubica en Zonificación Habitacional (H)** del Decreto por el que se aprueba el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Santa María la Ribera, Atlampa y Santa María Insurgentes del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 14 de julio de 2000, para que de la fusión de los predios marcados con los números 31, 33 y 37, esquina con calle Doctor Atl (antes calle Pino), con zonificaciones **HM/6/35 ó 18.00 mts.** (Habitacional Mixto, 6 niveles máximos de construcción, 35 % mínimo de área libre ó 18.00 metros de altura permitida) y **H-3-20 ó 10.00 mts.** (Habitacional con Comercio y/o Servicio en Planta Baja, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre ó 10 metros de altura permitida), mantenga su doble zonificación y por tener frente a la Av. Ribera de San Cosme ser sujeto al aprovechamiento de la Norma de Ordenación sobre Vialidad Ribera de San Cosme, en el tramo **M- A** de Dr. E. González Martínez a Instituto Técnico Industrial, correspondiéndole la Zonificación **HM/6/35 ó 18.00 mts.** (Habitacional Mixto, 6 niveles máximos de construcción, 35% mínimo de área libre ó 18 metros de altura permitida) a la totalidad del predio fusionado con superficie de **5,852.28 m²**, y conforme a las opiniones emitidas mediante los oficios números **SPOTMET/DGOU/DPCUEP/1482/2025** por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de esta Secretaría, **1054-C/0709** por la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble (DACPAI) del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL) y **401.3S.1-2025/1494** por la Dirección de Autorizaciones e Inspecciones de la Coordinación Nacional de Monumentos Históricos del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), así como a la viabilidad del proyecto por parte de los integrantes de la Mesa de Trabajo de la Ventanilla de Coordinación Inmobiliaria de la Ciudad de México celebrada el 11 de abril de 2025, para el predio ubicado en la **Av. Ribera de San Cosme No. 33, Colonia Sta. Ma. La Ribera, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06400.** Lo anterior condicionado a:

- No exceder la superficie máxima de construcción de **3.9 V.A.T. (22,823.892 m²)**.





- Cumplir con lo estipulado en las Normas Generales de Ordenación y las demás disposiciones normativas en materia de desarrollo urbano que le resulten aplicables.
- Cumplir con las condicionantes establecidas por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de esta Secretaría consistentes en:
 1. *La propuesta a presentar deberá contemplar la horizontalidad y las proporciones de las fachada patrimoniales colindantes, incorporando a la volumetría sistemas constructivos y materiales contemporáneos que garanticen la compatibilidad en texturas y colores en una integración al contexto patrimonial urbano mediante una propuesta arquitectónica contemporánea que muestre el momento de la intervención.*
 2. *Durante los estudios técnicos previos a la intervención y durante la misma, deberán aplicarse las medidas necesarias de protección a colindancias, para la preservación de la integridad estructural y arquitectónica de los inmuebles colindantes.*
 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, que resulten aplicables." (Sic)*
- Cumplir con la recomendación técnica por la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble (DACPAI) del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL) consistente en:

"se deberá cumplir cabalmente con los ordenamientos en materia de desarrollo urbano y obras vigentes, garantizando así las medidas necesarias de protección a colindancias, especialmente con el inmueble ubicado en la calle Dr. Enrique González Martínez número 10, en la Colonia Santa María La Ribera, Alcaldía Cuauhtémoc, ya que la preservación y resguardo de la integridad estructural y arquitectónica de este tipo de inmuebles es del interés de este Instituto, en el ámbito de su competencia como instancia encargada de velar por la conservación del patrimonio arquitectónico del siglo XX." (Sic)
- Cumplir con las consideraciones emitidas por la Dirección de Autorizaciones e Inspecciones de la Coordinación Nacional de Monumentos Históricos del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), que consisten en:
 - *El predio en comento es colindante al Museo del Chopo, inmueble histórico que data del siglo XIX y que se encuentra incluido en el Catálogo Nacional de Monumentos Históricos Inmuebles con número de ficha I-09-00273.*
 - *De igual forma se observó que colinda con distintos inmuebles con características patrimoniales artísticas, por lo que se deberá consultar a la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Cultural Artístico Inmueble del INBAL.*
 - *El proyecto que se pretenda plantear se revisará de manera integral, tanto en los niveles y alturas propuestos, como en su volumetría, integración al contexto y tratamiento de fachadas." (Sic)*

SEGUNDO. El presente Dictamen no constituye autorización o licencia alguna, únicamente establece los lineamientos que serán aplicados en el Dictamen de Aplicación de la Normatividad de Uso del Suelo o de las Normas Generales de Ordenación, 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.

TERCERO. El presente Dictamen, no exime al interesado del cumplimiento de las demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables en la materia, por lo que su incumplimiento, dará lugar a las sanciones que las autoridades competentes impongan.

CUARTO. 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 interesados que cuentan con quince días hábiles,





contados a partir del día siguiente en que surta sus efectos la notificación de la presente, para que interpongan el recurso de inconformidad correspondiente, debiéndolo dirigir al superior jerárquico de la Dirección General del Ordenamiento Urbano, o bien, a su elección, podrán intentar el juicio de nulidad ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México.

QUINTO. El presente Dictamen se firma por duplicado, un original que permanecerá en el expediente de la Dirección de Instrumentos de Gestión del Desarrollo Urbano adscrita a la Dirección General del Ordenamiento Urbano y el otro, para ser notificado al particular.

SEXTO. Gírese atento oficio a la Dirección del Registro de Planes y Programas de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana, con la finalidad de que proceda a su inscripción, en estricto apego a lo estipulado en el Artículo 37 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; el cual surtirá sus efectos una vez inscrito y se expedirá a petición de los interesados, el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, de acuerdo a lo estipulado en el Artículo 235 del Código Fiscal de la Ciudad de México.

Reciba un cordial saludo.

ATENTAMENTE

LIC. RAÚL ESPINOSA MENDOZA
DIRECTOR GENERAL DEL ORDENAMIENTO URBANO
DE LA SECRETARÍA DE PLANEACIÓN, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y
COORDINACIÓN METROPOLITANA

Esta página es parte integrante del **Dictamen Procedente** para la aplicación de la Norma de Ordenación Particular **Fusión de Dos o Más Predios Cuando Uno de Ellos se Ubica en Zonificación Habitacional (H)** del Decreto por el que se aprueba el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Santa María la Ribera, Atlampa y Santa María Insurgentes del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 14 de julio de 2000, para el predio ubicado en **Av. Ribera de San Cosme No. 33, Colonia Sta. Ma. La Ribera, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06400**

SUPERVISÓ	REVISÓ	ELABORÓ
MARGARITA REYES CHÁVEZ	A. LIZET REYES AGUILAR	NORMA LYDIA GUZMÁN MARCELO

c.c.e.p. D.A.H. Margarita Reyes Chávez.- Directora de Instrumentos de Gestión del Desarrollo Urbano (mreyesc@metropolis.cdmx.gob.mx).
Folio 16454-301CODA24
REM/MRC/ALRA/NLGM/hgt

