



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

**SECRETARÍA DE PLANEACIÓN, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y
COORDINACIÓN METROPOLITANA**

SUBSECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DIRECCIÓN GENERAL DEL ORDENAMIENTO URBANO
DIRECCIÓN DE PATRIMONIO CULTURAL URBANO Y DE ESPACIO PÚBLICO

Ciudad de México, a 03 de noviembre de 2025
SPOTMET/SUBPOT/DGOU/DPCUEP/ **3552** /2025

ASUNTO: Dictamen Técnico para demolición total y el proyecto de obra nueva en A.C.P.

C. DANIEL COVARRUBIAS GONZÁLEZ
BANCO VE POR MAS, FIDEICOMISO 1161, S.A., I.B.M.
GRUPO FINANCIERO VE POR MAS
PRESENTE

Con relación a su desahogo de prevención ante el Área de Atención Ciudadana de esta Secretaría el 07 de octubre del año en curso, de **Dictamen Técnico para demolición total y el proyecto de obra nueva**, en el inmueble ubicado en **Avenida Ribera de San Cosme número 33**, Colonia **Santa María la Ribera**, Alcaldía **Cuauhtémoc**, con número de cuenta catastral **012-134-19**, al respecto le comunico a usted lo siguiente:

El inmueble de referencia se localiza en **Área de Conservación Patrimonial**, dentro del polígono de aplicación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano "**Santa María la Ribera, Atlampa y Santa María Insurgentes**", indicado en el Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc (hoy Alcaldía), publicado el 29 de septiembre de 2008 en Gaceta Oficial del Distrito Federal, por lo que está **sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación Número 4 en Áreas de Actuación**. Colinda con el inmueble marcado con el número 10 de calle Dr. Enrique González Martínez, considerado monumento histórico por el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), incluido en la relación de inmuebles de valor artístico compilada por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL) y considerado de valor urbano arquitectónico por esta Secretaría (SPOTMET) y con el número 22 de calle Dr. Enrique González Martínez, considerado de valor urbano arquitectónico por esta Secretaría.

Presenta Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con **Folio N° 16926-151CODA25**, de fecha de expedición 05 de septiembre de 2025, el cual determina que al predio o inmueble de referencia le aplica **doble zonificación** ⁽¹⁾: **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 Norma de Ordenación sobre vialidad Ribera de San Cosme, en el tramo **M-A** de Dr. E. Gonzales Martínez a Instituto Técnico Industrial, le aplica la Zonificación: **HM/6/35 ó 18 mts.** (Habitacional Mixto, 6 niveles máximos de construcción, 35% mínimo de área libre ó 18 metros de altura permitida). -----

Mediante oficio número **SEDUVI/CGDU/DIDU/192/2021** 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 AV. RIBERA DE SAN COSME NÚMERO 33, COLONIA SANTA MARÍA LA RIBERA, ALCALDÍA CUAUHTÉMOC, C.P. 06400". De fecha 06 de junio de 2025, inscrito en el Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano en el Acta No. 1,148, Libro VII, Dictamen Técnico, Volumen Dos, con fecha de 12 de junio de 2025, donde se dictamina lo siguiente: -----

DICTAMEN

PRIMERO. Esta Dirección General del Ordenamiento Urbano adscrita a la Secretaria de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana, emite **DICTAMEN PROCEDENTE** para la aplicación de la Norma de Ordenación Particular **Fusión de Dos o Mas 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,





CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

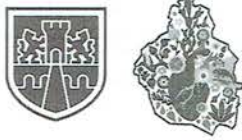
**SECRETARÍA DE PLANEACIÓN, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y
COORDINACIÓN METROPOLITANA**
SUBSECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DIRECCIÓN GENERAL DEL ORDENAMIENTO URBANO
DIRECCIÓN DE PATRIMONIO CULTURAL URBANO Y DE ESPACIO PÚBLICO

Ciudad de México, a 03 de noviembre de 2025
SPOTMET/SUBPOT/DGOU/DPCUEP/ **3552** /2025

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 a II 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 oficio 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 d 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 Cuauhtemoc, 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 fachadas 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) consistentes en: "sé 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 del 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 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 e incluido en el Catalogo Nacional de Monumentos Históricos Inmuebles con número de ficha I-09-00273.
 - De igual forma se observo que colinda con distintos inmuebles con características patrimoniales artísticas, por lo que se deberá consultar a la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del INBAL.





CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

**SECRETARÍA DE PLANEACIÓN, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y
COORDINACIÓN METROPOLITANA**

SUBSECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DIRECCIÓN GENERAL DEL ORDENAMIENTO URBANO
DIRECCIÓN DE PATRIMONIO CULTURAL URBANO Y DE ESPACIO PÚBLICO

Ciudad de México, a 03 de noviembre de 2025
SPOTMET/SUBPOT/DGOU/DPCUEP/ **3552** /2025

- o El proyecto que se pretenda plantear se revisara de manera integral, tanto en los niveles y las alturas propuestas como en sus volumetrías, 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 requiera 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. -----

QUINTO. -----

SEXTO. -----

---] EN ZONIFICACIÓN HM/6/36 ó 18 mts. POR NORMA DE ORDENACIÓN SOBRE VIALIDAD RIBERA DE SAN COSME, TRAMO M-A [-----
-----] SUPERFICIE TOTAL DEL TERRENO: 5,852.28 m² ⁽³⁾ [-----
-----] 35% DE SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE: 2,048.03 m² /// 65% DE SUPERFICIE DE DESPLANTE 3,803.98 m² [-----
---] SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN: 22,823.89 m²; (**) NORMA 19 ESTUDIO DE IMPACTO URBANO [-----
** NÚMERO DE VIVIENDAS: LO QUE INDIQUE LA ZONIFICACIÓN DEL PROGRAMA. CUANDO SE TRATE DE VIVIENDA MÍNIMA EL PROGRAMA DELEGACIONAL LO DEFINIRÁ -----

Una vez analizada la información anexa, esta Dirección determina **procedente la demolición total y el proyecto de obra nueva**, debiendo aplicar las medidas necesarias de protección a colindancias mediante estudios técnicos antes y durante la ejecución de los trabajos, además de las medidas de seguridad necesarias para la salvaguarda de transeúntes y personal de obra tanto al interior como al exterior del predio.

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, 52 y 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 A, numeral 1 de la Constitución Política de la Ciudad de México; 1, 2 fracciones I, II, 3, 4, 5 y 16 fracción XIII BIS, 18 y 31 fracciones I, XI, XII, XXII y XXXIX de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; 153 bis fracciones XX, XXI, XXIII, XXIV, XXV y XXVII 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 y 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, 35 fracciones I y XIII, 36 fracción II inciso b, 38 fracción II inciso b, 39 fracción II incisos b), c) y f), 53 antepenúltimo y penúltimo párrafo, 57 fracciones IV, 58 fracción I inciso n, fracción II antepenúltimo párrafo, fracción III, fracción IV último párrafo, 60 Quarter fracción V, 62 fracción VI, 121, 122 y 238 del Reglamento de Construcciones, todos los anteriores ordenamientos vigentes para la Ciudad de México, esta Dirección adscrita a la Dirección General del Ordenamiento Urbano, ambas dependientes de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana, **emite Dictamen Técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial la demolición total del inmueble existente que cuenta con 8,075.93 m² de construcción distribuidos en 8 edificios y barda perimetral y 4,216.66 m² de estructura por desmontar sumando 12,292.59 m² de construcción a demoler; y al proyecto de obra nueva con área comercial de 444.20 m² en Planta baja y 347 viviendas distribuidas en 3 torres de 6 Niveles (2 Sótanos + Planta Baja + 5 Niveles), con altura de +15.80 metros a nivel de piso terminado de azotea con 22,428.24 m² de superficie de construcción sobre nivel de banquetta y 8,154.91 m² de superficie de construcción bajo nivel de banquetta, para alojar a 353 cajones de estacionamiento, 94 biciestacionamientos, cisternas, 3 cuartos de basura y cuarto de máquinas, lo anterior**





CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

**SECRETARÍA DE PLANEACIÓN, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y
COORDINACIÓN METROPOLITANA**

SUBSECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DIRECCIÓN GENERAL DEL ORDENAMIENTO URBANO
DIRECCIÓN DE PATRIMONIO CULTURAL URBANO Y DE ESPACIO PÚBLICO

Ciudad de México, a 03 de noviembre de 2025
SPOTMET/SUBPOT/DGOU/DPCUEP/3552 /2025

conforme a los planos y memoria descriptiva avalados por el Director Responsable de Obra con registro **DRO – 1352**, del **Arquitecto Mario Eric López Sainz**, y del Corresponsable en Diseño Urbano y Arquitectónico con número de registro **C/DUyA – 0101**, del **Arquitecto Enrique Rodas Cruz**, debiendo continuar ante la Ventanilla Única de la Alcaldía los trámites correspondientes.

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

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; la presenta Opinión Técnica 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.

La emisión del presente no implica autorización de uso del suelo, ni para la fijación, instalación, distribución, colocación y/o modificación de anuncios y no lo exime del cumplimiento de lo establecido en el Programa Parcial de referencia, 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.

La vigilancia del cumplimiento de las disposiciones normativas y reglamentarias aplicables, previo al registro de cualquier Manifestación, Licencia, Permiso o Autorización, es facultad del Órgano Político Administrativo en cada demarcación territorial, es decir, de la Alcaldía correspondiente de conformidad con el Artículo 8 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y en caso de que el promovente pretenda obtener los beneficios marcados en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, sin cumplir con la misma, se estará a lo dispuesto en el Artículo 310 del Código Penal para el Distrito Federal.

Con las cordialidades de mi más alta estima.

ATENTAMENTE

DR. JOSÉ MARTÍN GÓMEZ TAGLE MORALES
DIRECTOR DE PATRIMONIO CULTURAL URBANO Y DE ESPACIO PÚBLICO
EN LA SECRETARÍA DE PLANEACIÓN, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y COORDINACIÓN METROPOLITANA

Se anexan Treintaiuno (31) planos autorizados: Cuatro (04) de demolición total; y Veintisiete (27) de obra nueva.

C.c.c.e.p.- Mtro. Enrique Irazoque Palazuelos - Subsecretario de Planeación y Ordenamiento Territorial - Para conocimiento.
Actuario Raúl Espinosa Mendoza - Director General del Ordenamiento Urbano de la SPOTMET - Para su conocimiento.
Mtra. Valeria Valero Pie - Coordinación Nacional de Monumentos Históricos del INAH - Para su conocimiento.
Arq. Rodrigo Tapia Luna - Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del INBAL - Para su conocimiento.
Subdirección de Manifestaciones, Licencias de Construcción y Desarrollo Urbano en la Alcaldía en Cuauhtémoc - Para su conocimiento.

Exp. 2026/2025
S.D: MX09GCDMX01SDUV-27S.2

ELABORO	REVISÓ	SUPERVISÓ
mgj	mago	M.L.G

