



PROYECTO JUÁREZ 92

CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

Características y lineamientos



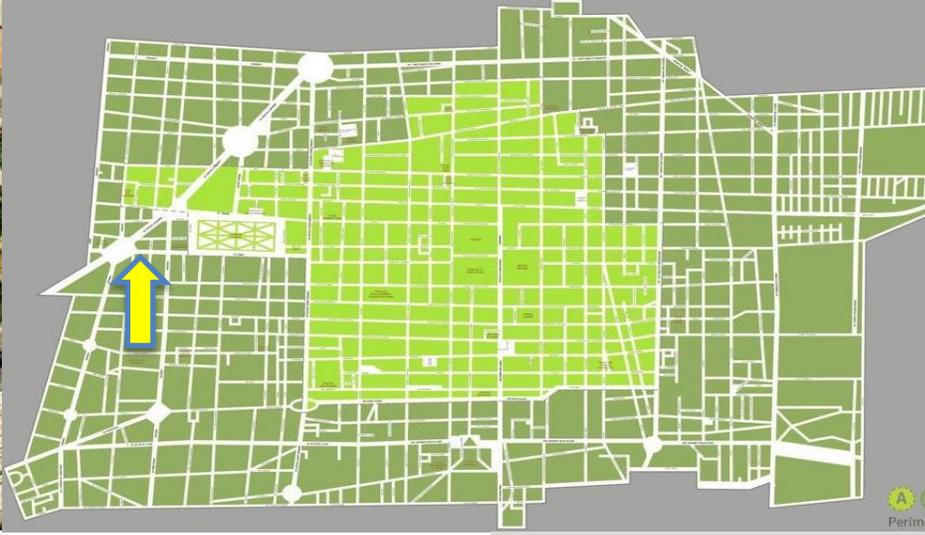
SEDUVI



CIUDAD INNOVADORA Y DE
DERECHOS / **NUESTRA CASA**



Ubicación del inmueble



ZMH "Centro Histórico de la Ciudad de México"



Estado actual del inmueble

Introducción

En el año 2010, el entonces Gobierno del Distrito Federal decidió comenzar un proceso de desincorporación del inmueble ubicado en **Avenida Juárez número 92** – hasta entonces utilizado para alojar distintas oficinas públicas- a fin de aprovechar el valor del suelo generado en su entorno a partir de la regeneración urbana del **Centro Histórico de la Ciudad de México**.

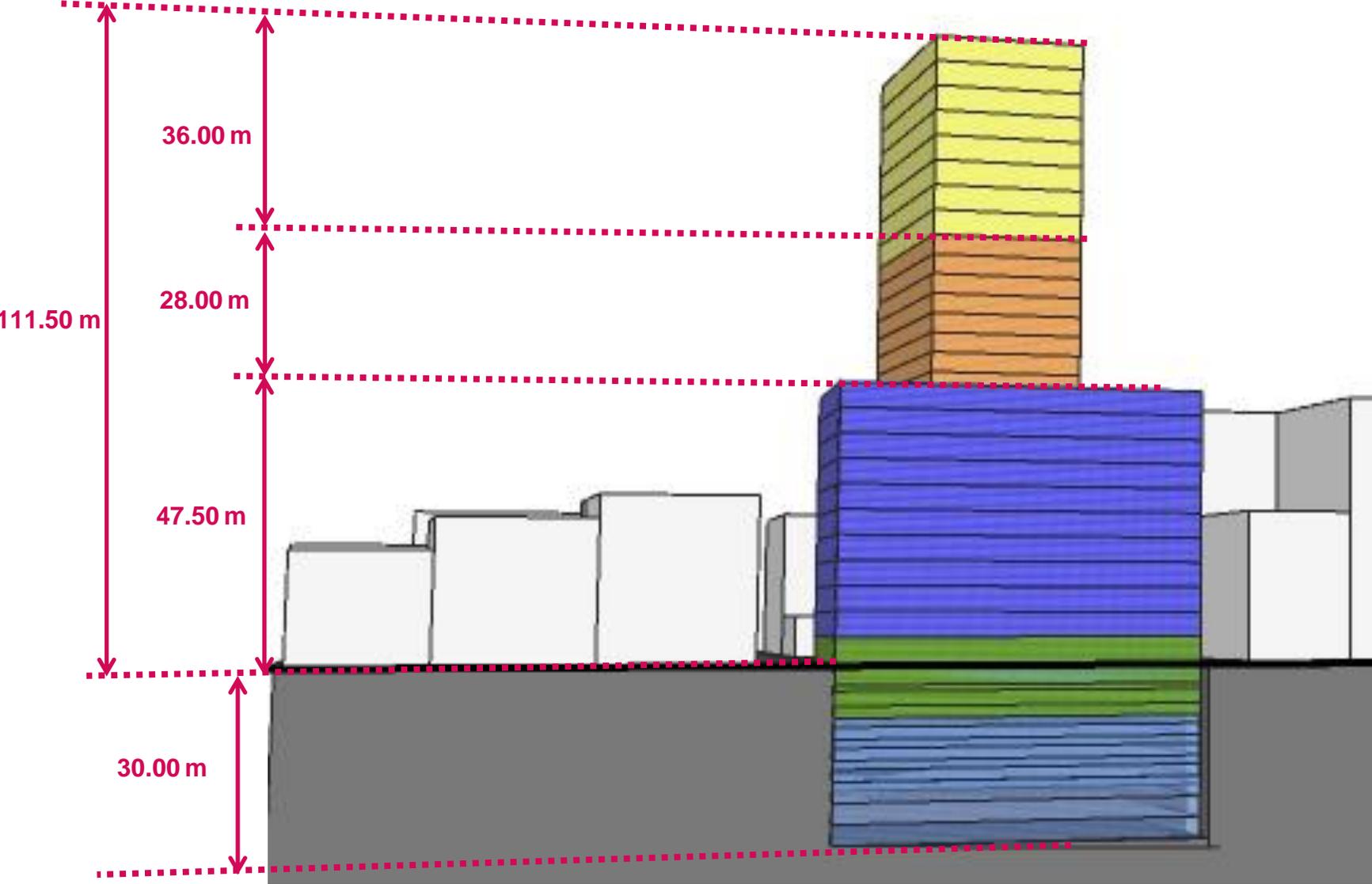


SEDUVI



CIUDAD INNOVADORA Y DE
DERECHOS / **NUESTRA CASA**

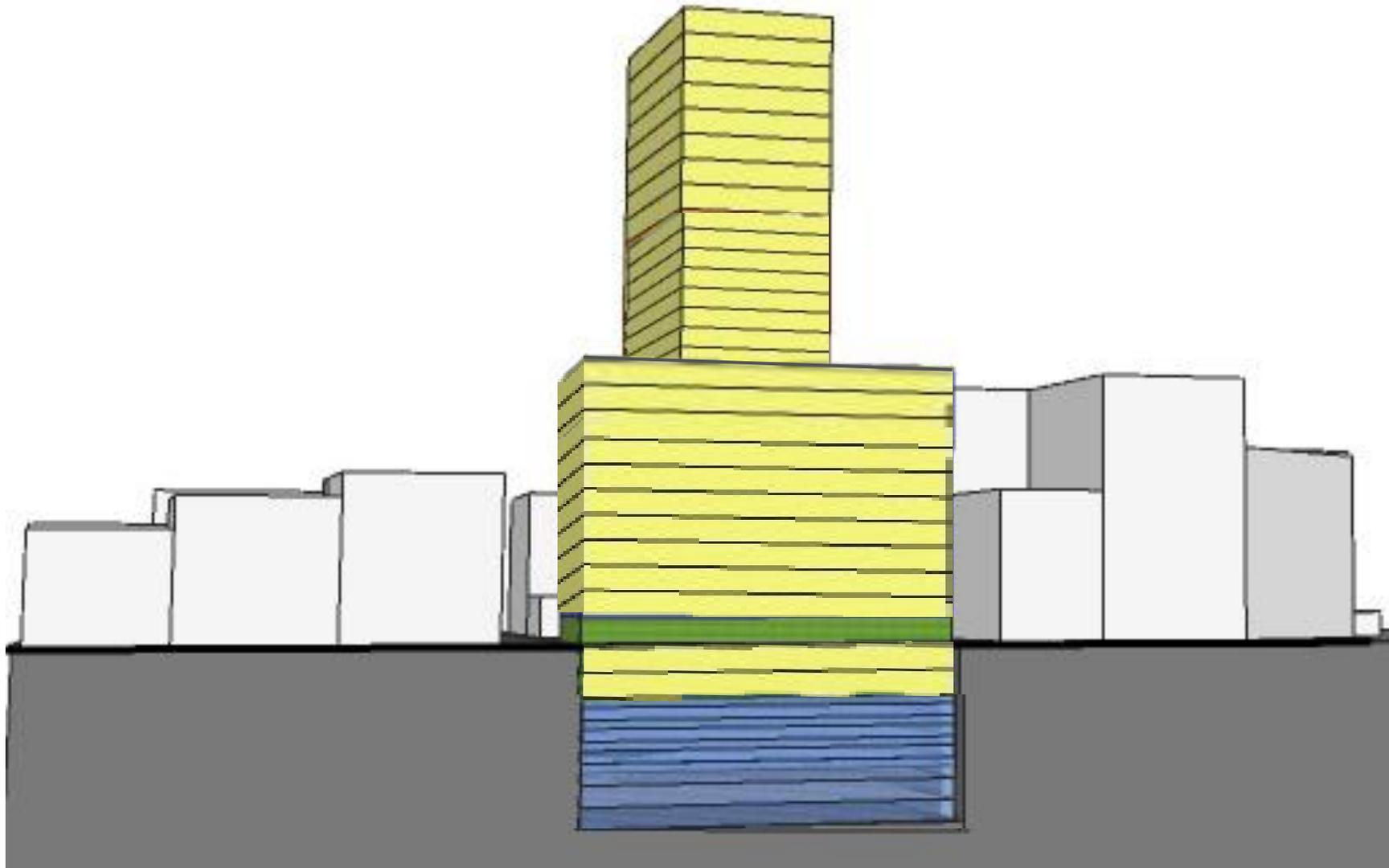
Para el desarrollo del proyecto, se llevó a cabo una solicitud de Constitución de Polígono de Actuación, para la cual se integró un anteproyecto arquitectónico que consistió en lo siguiente:



- HOTEL**
- VIVIENDA**
- OFICINAS**
- COMERCIO**
- SÓTANOS DE ESTACIONAMIENTO**

En una edificación de **27 niveles (P.B. + 26 niveles + cuarto de máquinas)** que en los niveles 1 al 11 y del 20 al 27 cuenta con alturas de entrepiso de 4.30 y 4.50 metros, los cuales únicamente para efectos normativos cuantifican dobles.

Derivado de la mezcla de usos, el futuro inmueble podría albergar uso de **HOTEL U OFICINAS** hasta en **66,366.60 m²**.



HOTEL, VIVIENDA U OFICINAS
66,366.60 M2

COMERCIO
3 NIVELES – 3,684.84 M2
-1 NIVEL SNB
- 2 NIVELES BNB

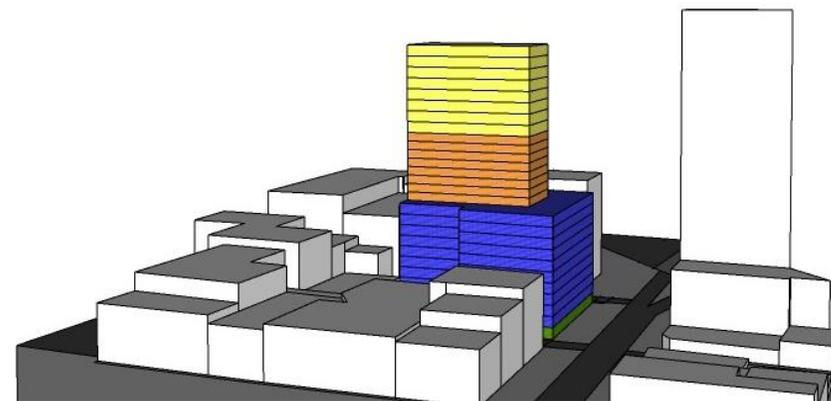
SÓTANOS DE ESTACIONAMIENTO

En caso de que se requiera desarrollar **usos de suelo distintos** a los presentados en el anteproyecto, **podrán ser aplicados** siempre y cuando respeten los usos permitidos en la Tabla de Usos del Suelo del Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Federal “Centro Alameda”, de conformidad con el potencial de desarrollo correspondiente a cada una de las zonificaciones, de la siguiente manera.

Uso del Suelo	Superficie
HM (Habitacional Mixto)	58,556.06 m ²
E (Equipamiento)	3,684.84 m ²
HO (Habitacional con Oficinas)	7,810.54 m ²
Total	70,051.44 m²

En dicha solicitud se otorgó al predio los siguientes lineamientos:

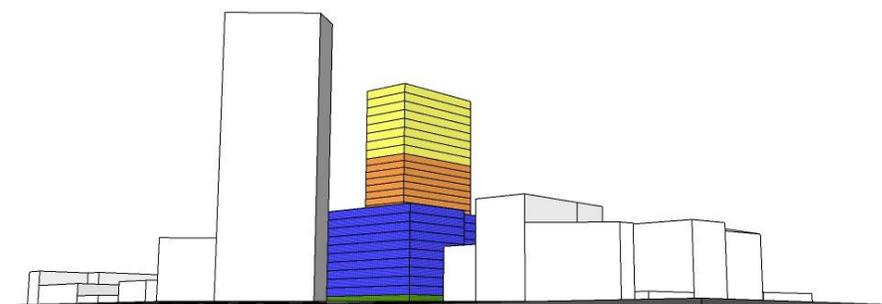
Dirección del predio	Av. Juárez número 92, Colonia Centro, Alcaldía Cuauhtémoc, Código Postal 06010	
Superficie del predio	5,228.22 m ²	100.00 %
Área libre mínima	1,569.22 m ²	30.01 %
Área máxima de desplante	3,659.00 m ²	69.99 %
Superficie máxima de construcción permitida	Habitacional Mixto	51,238.06 m ² S.N.B.
		7,318.00 m ² Habitables B.N.B.
	Equipamiento	3,684.84 m ²
	Habitacional con Oficinas	7,810.54 m ²
Número de niveles	Edificación de 27 niveles *	
Número de viviendas	Hasta 224 (Doscientas veinticuatro)	
* En una edificación de 27 niveles (P.B. + 26 niveles + cuarto de máquinas) que en los niveles 1 al 11 y del 20 al 27 cuenta con alturas de entrepiso de 4.30 y 4.50 metros, los cuales únicamente para efectos normativos cuantifican dobles.		



Vista lateral



Vista en planta



Vista lateral



SEDUVI



Para la emisión de esos lineamientos, la Coordinación Nacional de Monumentos Históricos del Instituto Nacional de Antropología e Historia, indicó que el proyecto a desarrollar en el predio ubicado en la Av. Juárez número 92, Colonia Centro, Alcaldía Cuauhtémoc, Código Postal 06010, deberá cumplir con lo siguiente:

2. *El proyecto tendrá como referencia inmediata al Edificio Prisma, el cual tiene una altura de 102.50 m y 27 niveles; por lo que la altura máxima propuesta a desarrollar para el edificio de Juárez no.92, será de 111.50 m.*
 3. *El proyecto tendrá presente la aplicación de remetimientos sobre la fachada de Av. Juárez, conforme a lo establecido en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Alameda.*
 4. *Se recomienda evitar muros ciegos en los frentes de los primeros niveles, a fin de lograr permeabilidad urbana.*
 5. *En la parte posterior del predio de Juárez no. 92, se recomienda realizar un pasaje urbano para comunicar las calles de Iturbide y Humboldt.*
 6. *El proyecto que se desarrolle en el predio de Juárez no. 92, se revisará de manera integral, tanto en los niveles y alturas propuestas, como en su volumetría, integración al contexto y tratamiento de fachadas, a fin de lograr una sintaxis arquitectónica adecuada.*
- *En número máximo de niveles será de 27 con una altura total de 111.50 m y bajo nivel de banqueta serán 6 sótanos con una altura de 30.00m. Dicho proyecto deberá ser sometido a consideración de la Coordinación Nacional de Arqueología, atendiendo al potencial arqueológico subsistente en el subsuelo.*
 - *Cada nivel correspondiente a comercio y oficinas tendrá una superficie de 3,659.00m², mientras que cada nivel destinado a vivienda y hotel tendrá una superficie de 1,400.00m².*
 - *Se recomienda considerar en Planta Baja una doble altura con uso comercial*
 - *En los 4 primeros niveles a partir del Nivel de Banqueta, deberá predominar el macizo sobre el vano.*
 - *En el caso de los recubrimientos pétreos, se pueden considerar: cantera, recinto y mármol; en el caso de los aplanados y los colores aplicables deberán ser similares o compatibles al entorno histórico.*
 - *Se deberá dar continuidad y privilegiar el uso de banquetas, atendiendo a la ubicación del predio.” (Sic).*

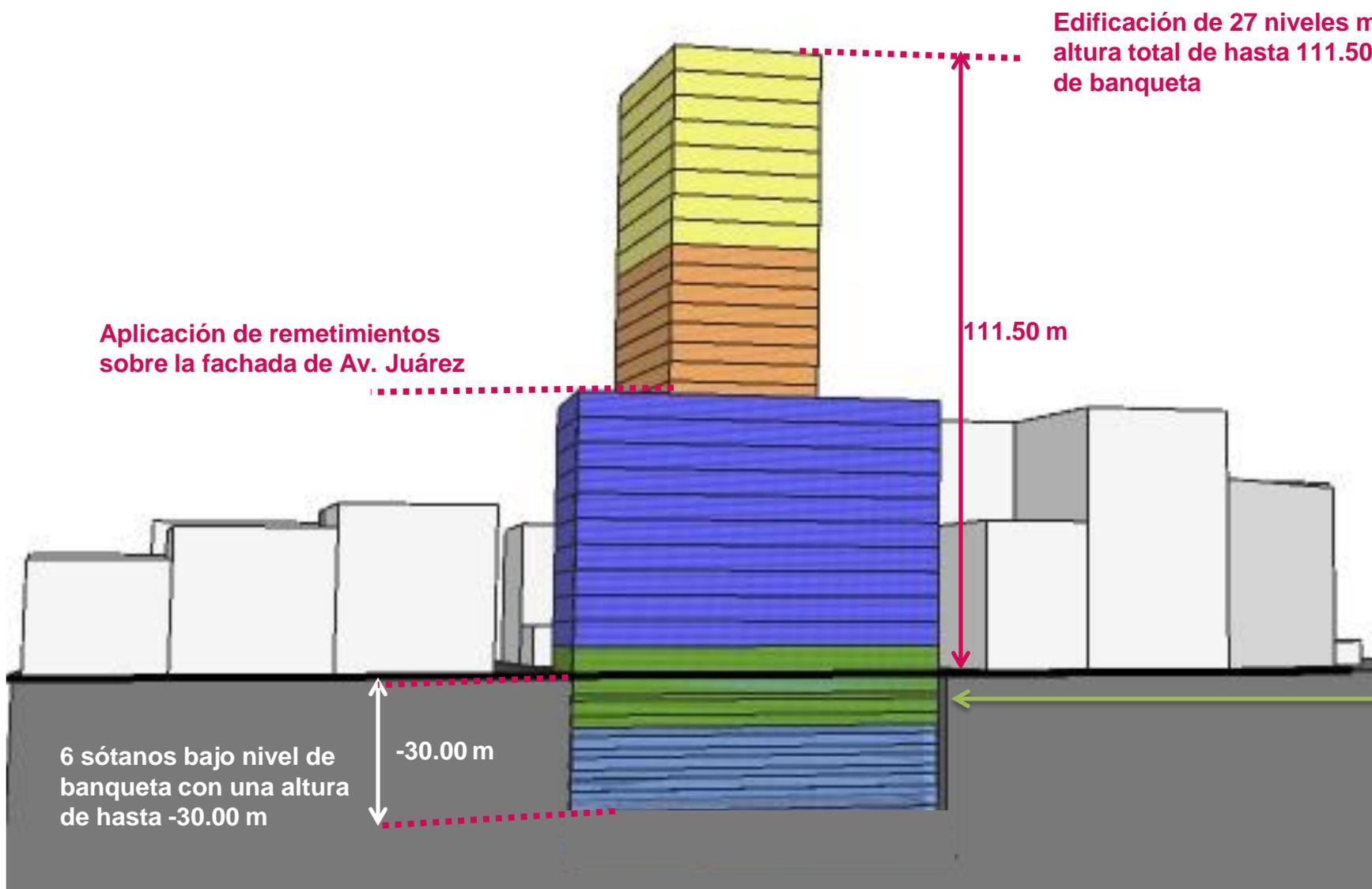


SEDUVI



CIUDAD INNOVADORA Y DE
DERECHOS / **NUESTRA CASA**

Gráficamente, algunas de las **condicionantes** emitidas por la **Coordinación Nacional de Monumentos Históricos del Instituto Nacional de Antropología e Historia** se representan de la siguiente manera:



Edificación de 27 niveles máximos con una altura total de hasta 111.50 m sobre nivel de banqueta

Aplicación de remetimientos sobre la fachada de Av. Juárez

111.50 m

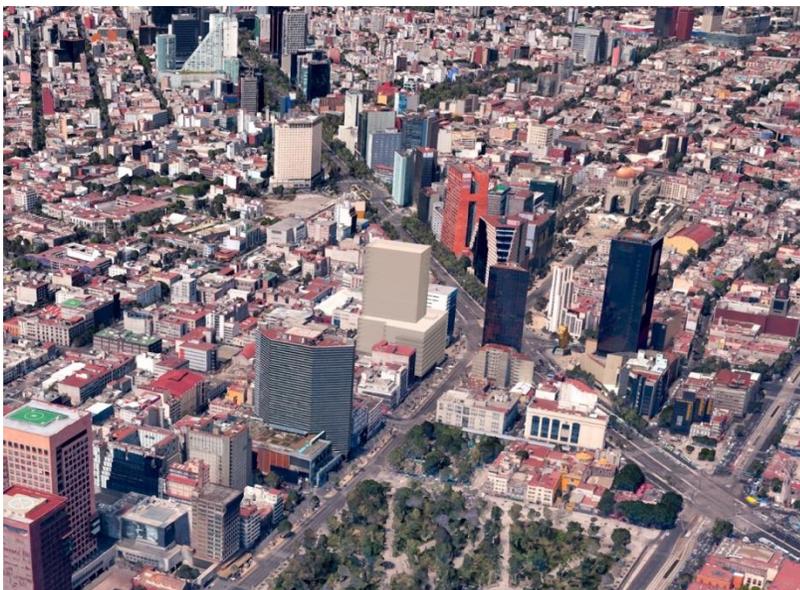
6 sótanos bajo nivel de banqueta con una altura de hasta -30.00 m

-30.00 m

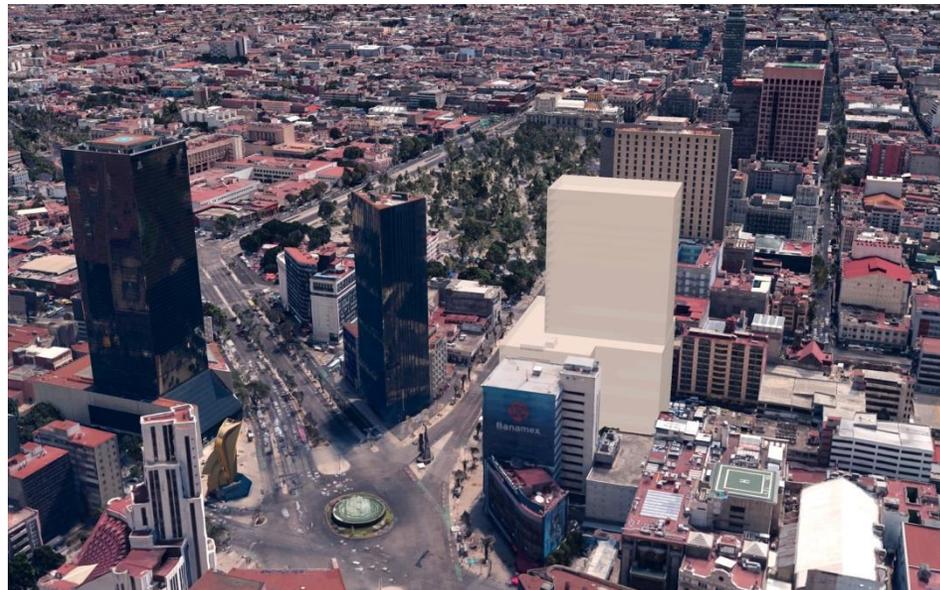
- En los 4 primeros niveles a partir del Nivel de Banqueta, deberá predominar el macizo sobre el vano.
- En el caso de los recubrimientos pétreos, se pueden considerar: cantera, recinto y mármol; en el caso de los aplanados y los colores aplicables deberán ser similares o compatibles al entorno histórico.

No omitiendo indicar que la superficie habitable bajo nivel de banqueta aludidos en la tabla de lineamientos antes indicada se deben a que el proyecto presenta 2 niveles destinados para uso comercial, mismos que están cuantificados dentro de la superficie máxima de construcción permitida.

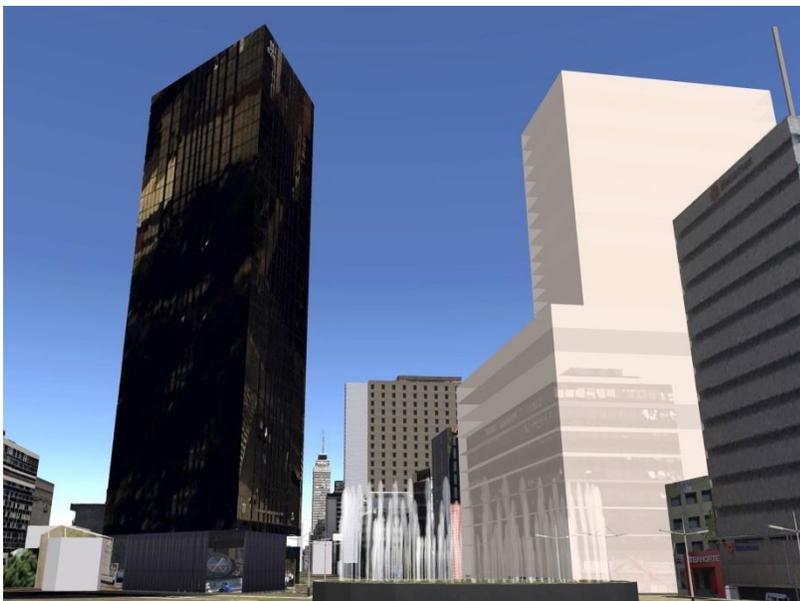
Vistas del proyecto emplazado en el entorno urbano



Vista 1



Vista 3



Vista 2





GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

**GACETA OFICIAL
DE LA CIUDAD DE MÉXICO**

Órgano de Difusión del Gobierno de la Ciudad de México

VIGÉSIMA PRIMERA ÉPOCA | 9 DE JULIO DE 2021 | No. 636 Bis

ÍNDICE

PODER EJECUTIVO

Jefatura de Gobierno

- Sexagésimo Sexto Aviso por el que se da a conocer el color del Semáforo Epidemiológico de la Ciudad de México 2

Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda

- Aviso por el que se da a conocer el enlace electrónico donde podrán ser consultados los Lineamientos y Criterios de Evaluación de la Propuesta Conceptual Urbano-Arquitectónica, así como el modelo de negocios respecto del Desarrollo de un inmueble en el predio ubicado en Avenida Juárez número 92, colonia Centro, Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México 4

PODER LEGISLATIVO

Congreso de la Ciudad de México

- Convocatoria a las Organizaciones Académicas, Civiles, y Sociales, a presentar propuestas al Proceso de Selección para la Integración del Consejo Ciudadano de Carácter Honorífico en Materia de Evaluación, el cual tendrá la atribución de proponer las temas para la conformación del Consejo de Evaluación 6
- Aviso 10

Gaceta

https://data.consejeria.cdmx.gob.mx/portal_old/uploads/gacetas/791b524d9cde98ee48cba03960a855bb.pdf

Lineamientos

<https://www.seduvi.cdmx.gob.mx/storage/app/uploads/public/60e/79f/634/60e79f6349904619972510.pdf>



SEDUVI



AUTORIDAD DEL
CENTRO
HISTÓRICO

CIUDAD INNOVADORA Y DE
DERECHOS / **NUESTRA CASA**



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO Y VIVIENDA