



En la Ciudad de México, a quince de enero de dos mil diecinueve.-----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Juan de la Barrera, número treinta y tres (33), Colonia Condesa, Demarcación Territorial Cuauhtémoc, en esta Ciudad de México, mismo que se señala mediante fotografía inserta en la Orden de Visita de Verificación materia del presente asunto, de conformidad con los siguientes:-----

-----**RESULTANDOS**-----

1.- En fecha diez de agosto de dos mil dieciocho, se emitió la orden de visita de verificación al inmueble citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/2838/2018, misma que fue ejecutada el trece del mismo mes y año, por la C. Carolina Anahí Zenteno Mancilla, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados.-----

2.- En fecha veintisiete de agosto de dos mil dieciocho, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por el [REDACTED] mediante el cual formuló observaciones y presentó las pruebas que considero pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia de este asunto, recayéndole acuerdo de fecha treinta de agosto de dos mil dieciocho, mediante el cual se previno al promovente a efecto de que subsanara las faltas contenidas en su escrito, prevención que fue desahogada en tiempo y forma mediante escrito recibido en la Oficialía de Partes de este Instituto en fecha doce de septiembre de dos mil dieciocho, al cual le recayó acuerdo de fecha diecisiete de septiembre de dos mil dieciocho, en el que se le reconoció la personalidad del promovente, en su carácter de apoderado legal de la persona moral denominada [REDACTED] propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, fijándose fecha y hora para que tuviera verificativo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, la cual se llevó a cabo a las diez horas del ocho de octubre de dos mil dieciocho, mediante la cual se hizo constar la incomparecencia del promovente, en la que se desahogaron las pruebas admitidas.-----

1/8

3.- Una vez substanciado el presente procedimiento de verificación, esta Instancia resuelve en términos de los siguientes:-----

-----**CONSIDERANDOS**-----

**PRIMERO.-** La Licenciada Deyanira Ruiz Mosqueda, Directora de Calificación "A" del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, es competente para resolver el presente asunto con fundamento en los artículos 14 párrafo segundo, 16 primer párrafo, 17 párrafo tercero y 122 apartado A fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1 y 33 numeral 1 y transitorios trigésimo y trigésimo primero de la Constitución Política de la Ciudad de México; 1, 3 fracción I y XII, 5,11 fracción II, 44 fracción I y 45 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; 1, 2 fracciones II y VI, 3, 5 y 6 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VIII, IX, 7 fracciones I, II, III, IV, 8, 9 y 13 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 1, 2 fracciones III y V, 6 fracción IV, 7 apartado A fracciones I inciso d), II y IV, 8 fracción II, 18, 19 fracción IV y Décimo Primero Transitorio de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 1, 2, 3 fracción VII, 7, 22 fracción II, 23, 25 apartado A BIS, sección primera, fracciones I, V, VIII y X del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, 1 fracción IV, 2





3 fracciones II, III y V, 4, 14 fracción IV, 35 y 78 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 8 fracción VII de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

**SEGUNDO.-** El objeto de la presente resolución, es determinar el cumplimiento a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como al Programa General de Desarrollo Urbano, Programa Delegacional y/o Parcial de Desarrollo Urbano para la **demarcación territorial Cuauhtémoc** y Normas de Ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación instrumentada en el inmueble en comento, practicada en cumplimiento a la orden materia del presente asunto, documentos públicos que conforme a los artículos 15 y 20 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, contienen los requisitos necesarios que todo acto de autoridad requiere para su validez, por lo que se resuelve el presente asunto en cumplimiento a los principios de simplificación, precisión, legalidad, transparencia, información, imparcialidad y buena fe con que se actúa, de conformidad con los artículos 5, 6, 7 y 32 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.

**TERCERO.-** LA CALIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN, se realiza de conformidad a lo previsto en el artículo 35 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, toda vez que se ingresó en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito de observaciones a que hace referencia el artículo 29 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a llevar a cabo el estudio del mismo, así como a dictar resolución debidamente fundada y motivada de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos.

En relación a la documentación a que se refiere en la orden de visita, el personal especializado en funciones de verificación, asentó lo siguiente:

2/8

visita de verificación antes mencionada, por lo que muestra los siguientes documentos.  
I.- CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO expedido por SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, tipo COPIA CERTIFICADA, con fecha de expedición VEINTE DE AGOSTO DE DOS MIL QUINCE, con vigencia de UN AÑO A PARTIR DEL DIA SIGUIENTE DE SU EXPEDICIÓN, FOLIO 50626-151PIAD PARA EL DOMICILIO CUERNAVACA 10 Y 14, JUAN DE LA BARRERA 33 Y 37, COLONIA CONDESA CP. 06140, DELEGACION CUAUHTÉMOC. FIRMADO Y SELLADO POR CERTIFICADOR.

Al respecto, de la lectura integral que se hace del expediente materia del presente procedimiento, se puede advertir que el visitado fue omiso en exhibir la documental que hizo valer al momento de la visita de verificación, siendo necesario para esta autoridad contraerse al estudio integral del documento exhibido en la visita de verificación, a efecto de constatar el alcance y objeto de la citada documental, recayendo en el visitado la carga de la prueba, en términos del artículo 281 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria a la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, por lo que no se tomará en cuenta para los efectos de la presente determinación.

Se procede a la calificación del texto del acta de visita de verificación, de la que se desprende que el Personal Especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asiento en la parte conducente lo siguiente:

-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----



✓



**CUADRO TEMAS, FIRMADO Y SELLADO POR CERTIFICACION.**

En relación con el objeto y alcance de la Orden de Visita de Verificación, se hacen constar los siguientes HECHOS / OBJETOS / LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS:

CONSTITUIDA PLENAMENTE EN EL INMUEBLE INDICADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN QUE NOS OCUPA Y CERCIORÁNDOME DE SER EL DOMICILIO CORRECTO POR ASÍ OBSERVARLO EN LA NOMENCLATURA OFICIAL DE LA CALLE Y POR ASÍ COINCIDIR CON LA FOTOGRAFÍA INSERTA EN LA ORDEN EN COMENTO, ASÍ MISMO SE CORROBORA CON EL VISITADO QUIEN LO DA POR CORRECTO. AL MOMENTO DE MI LLEGADA SOLICITO LA PRESENCIA DEL TITULAR Y/O PROPIETARIO Y/O POSEEDOR Y/U OCUPANTE Y/O DEPENDIENTE Y/O ENCARGADO Y/O RESPONSABLE Y/O ADMINISTRADOR DEL INMUEBLE; SIENDO ATENDIDA POR EL [REDACTED] QUIEN DICE SER EL ENCARGADO DEL INMUEBLE, CON QUIEN ME IDENTIFICO Y EXPLICO EL MOTIVO DE MI VISITA, HACIÉNDOLE SABER EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN QUE NOS OCUPA. DICHA PERSONA ME PERMITE EL ACCESO AL MISMO PREVIA ENTREGA EN PROPIA MANO DE ORIGINAL DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN Y DE CARTA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL VISITADO; DE IGUAL FORMA, SE LE REQUIERE LA DESIGNACIÓN DE DOS TESTIGOS DE ASISTENCIA. AL MOMENTO DE LA VISITA ADVIERTO QUE SE TRATA DE UN PREDIO EL CUAL CUENTA CON ACCESO POR LA CALLE CUERNAVACA AL MOMENTO, AL INTERIOR SE ADVIERTEN SIETE CUERPOS CONSTRUCTIVOS (CINCO EDIFICIOS Y DOS CASAS), DOS DE ELLOS EDIFICADOS EN PLANTA BAJA Y CINCO NIVELES, OTRO DE PLANTA BAJA Y SIETE NIVELES, OTRO DE PLANTA BAJA Y OCHO NIVELES Y EL ULTIMO CONSTA DE PLANTA BAJA Y NUEVE NIVELES; LAS CASAS ESTAN EDIFICADAS EN PLANTA BAJA Y DOS NIVELES. AL MOMENTO SE ADVIERTE OBRA NUEVA TERMINADA CON TRABAJOS DE COLOCACION DE CANCELERIA, INSTALACION DE REGISTROS, TRABAJOS DE PINTURA Y ALUMINIO, ENTRE OTROS ACABADOS. EN CUANTO AL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN SE OBSERVA LO SIGUIENTE: 1.- EL NUMERO DE NIVELES ES DE PLANTA BAJA Y NUEVE NIVELES, SIENDO EL DE MAYOR NUMERO DE NIVELES AL MOMENTO. 2.- EL USO DEL SUELO DEL INMUEBLE AL MOMENTO ES EL DE CONSTRUCCIÓN DE OBRA NUEVA EN ETAPA DE ACABADOS. 3.- A) LA SUPERFICIE DEL PREDIO VISITADO ES DE 4008 M2 ( CUATRO MIL OCHO METROS CUADRADOS). B) LA SUPERFICIE UTILIZADA ES DE 9895 M2 ( NUEVE MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y CINCO METROS CUADRADOS) . C) LA SUPERFICIE CONSTRUIDA ES DE 7760 M2 ( SIETE MIL SETECIENTOS SESENTA METROS CUADRADOS). D) LA ALTURA DEL INMUEBLE TOMADA DEL PUNTO MAS ALTO A NIVEL DE BANQUETA ES DE 33 M (TREINTA Y TRES METROS LINEALES). E) EL AREA LIBRE ES DE 2135 M2 (DOS MIL CIENTO TREINTA Y CINCO METROS CUADRADOS) . A.- SE DESCRIBE EN APARTADO DE DOCUMENTOS, EN CUANTO A LAS LETRAS B Y C NO SE EXHIBE OTRO DOCUMENTO AL MOMENTO DE LLEVARSE A CABO LA DILIGENCIA.

De lo anterior, se desprende que se trata de una obra nueva terminada en etapa de acabados, conformada al momento de la visita de verificación por siete cuerpos constructivos (cinco edificios y dos casas); dos constituidos por planta baja y cinco niveles, es decir, seis (6) niveles de construcción contados a partir de nivel de banqueta; uno por planta baja y siete niveles, es decir, ocho (8) niveles de construcción contados a partir de nivel de banqueta; otro por planta baja y ocho niveles, es decir, nueve (9) niveles de construcción contados a partir de nivel de banqueta; y el restante por planta baja y nueve niveles, es decir, diez (10) niveles de construcción contados a partir de nivel de banqueta; así como dos casas constituidas por planta baja y dos niveles, es decir, tres (3) niveles de construcción contados a partir de nivel de banqueta; refiriendo en todos los casos, que la planta baja es considerada como un nivel; en una superficie del predio de 4,008 m<sup>2</sup> (cuatro mil ocho metros cuadrados), con una superficie de construcción de 7,760 m<sup>2</sup> (siete mil setecientos sesenta metros cuadrados), y una superficie de área libre de 2,135 m<sup>2</sup> (dos mil ciento treinta y cinco metros cuadrados), superficies que se determinaron utilizando telemetro laser digital marca Bosch GLM 150, tal y como lo asentó el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, en el acta de visita de verificación materia del presente procedimiento, quien se encuentra dotado de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones, de conformidad con lo previsto en el artículo 29 fracción III de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal y 3 fracción XVI del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

3/8

En consecuencia, esta autoridad procede a la valoración de las pruebas que fueron admitidas y desahogadas durante la substanciación del presente procedimiento de verificación, mismas que se valoran en términos de los artículos 402 y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal de aplicación supletoria a la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, conforme a su artículo 4 párrafo segundo en relación con el objeto y alcance de la orden de visita de verificación, sin que sea necesario hacer mención expresa de ellas conforme a la tesis 26, de la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicada en la página treinta y nueve, de la segunda parte del Informe de Labores que rindió el Presidente de la Suprema Corte de Justicia de la Nación en mil novecientos ochenta y nueve, del rubro y texto siguientes:







**Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo**

<b>FECHA DE EXPEDICIÓN: 18 DE JULIO DE 2014</b>		<b>FOLIO N° 50626-151PIAD14</b>	
<b>DATOS DEL PREDIO O INMUEBLE</b> (Datos proporcionados por el interesado en términos del Artículo 32 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal y del Artículo 310 del Nuevo Código Penal para el Distrito Federal.)			
<b>CUERNAVACA 10 y 14, JUAN DE LA BARRERA 33 y 37</b>			
Calle	N° Of.	Manzana	Lote
<b>CONDESA</b>	---	---	<b>06140</b>
Colonia	Poblado	Código Postal	
<b>CUAUHTÉMOC</b>	---	<b>027-090-12-000-0, 027-090-11-000-1, 027-090-07-000-7, 027-090-09-000-5.</b>	
Delegación	Cuenta Predial		
<b>ZONIFICACIÓN:</b> Certifico que de acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación CUAUHTÉMOC, aprobado por la H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal y publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 29 de septiembre del 2008, para los efectos de obligatoriedad y cumplimiento por parte de particulares y autoridades, determina que al predio o inmueble de referencia le aplica la zonificación: H/3/20/M (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, Densidad "M" (Media): Una vivienda por cada 50.00 m <sup>2</sup> de la superficie total del terreno)			
<b>ACUERDO POR EL QUE SE APRUEBA EL DICTAMEN PARA LA CONSTITUCIÓN DE UN POLÍGONO DE ACTUACIÓN MEDIANTE EL SISTEMA DE ACTUACIÓN PRIVADO PARA LOS PREDIOS UBICADOS EN LA CALLE CUERNAVACA NÚMEROS 10 Y 14, ASÍ COMO EN LA CALLE JUAN DE LA BARRERA NÚMEROS 33 Y 37, COLONIA CONDESA, DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC, REGISTRADO CON EL NÚMERO DE FOLIO 28678118BEAL12. Inscrito en el Registro de los Planes y Programas en el Acta 181, Libro V/2013, Volumen Uno, de POLÍGONOS DE ACTUACIÓN, el 27 de mayo de 2013, y donde se RESUELVE lo siguiente:</b>			
<b>PRIMERO.</b> Se aprueba la constitución del Polígono de Actuación mediante el Sistema de Actuación Privado, aplicado por el ciudadano Álvaro Becker Corral, en su calidad de Apoderado Legal de DDC JBarrera S.A.P.I. de C.V., a través de la Ventanilla Única de la Secretaría de Desarrollo y Vivienda SEDUVI SITE (Sistema Integral de Trámites Electrónicos), con número de Folio 28678-118BEAL12, para los predios ubicados en la calle Cuernavaca Nos. 10 y 14, así como en la calle Juan de la Barrera Nos. 33 y 37, Colonia Condesa, Delegación Cuauhtémoc, con una superficie conjunta de terreno de 4,039.775 m <sup>2</sup> , para llevar a cabo la construcción de un conjunto habitacional de 76 viviendas y 138 cajones de estacionamiento, para lo cual se realizarán cinco edificios, un pabellón y dos sótanos, además de trabajos para el mejoramiento de dos inmuebles considerados de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes. Lo anterior, se distribuirá de la siguiente manera:			
<b>CONSTRUCCIONES DE VALOR ARTÍSTICO</b>			
Casa Blanca, constituida por tres (3) unidades en tres (3) niveles, con 379.40 m <sup>2</sup> de superficie de desplante y 703.00 m <sup>2</sup> de superficie de total de construcción.			
Casa Roja, constituida por tres (3) unidades en tres (3) niveles, con 268.78 m <sup>2</sup> de superficie de desplante y 499.30 m <sup>2</sup> de superficie de total de construcción.			
<b>CONSTRUCCIONES NUEVAS</b>			
Pabellón de Acceso, con 158.50 m <sup>2</sup> de superficie de desplante y 318.00 m <sup>2</sup> de superficie de total de construcción en dos niveles.			
Edificio A, colora (14) departamentos en seis (6) niveles, con 257.79 m <sup>2</sup> de superficie de desplante y 1,268.18 m <sup>2</sup> de superficie de total de construcción.			
Edificio B, colora (15) departamentos en nueve (9) niveles, con 156.83 m <sup>2</sup> de superficie de desplante y 1,304.86 m <sup>2</sup> de superficie de total de construcción.			
Edificio C, dieciocho (17) departamentos en diez (10) niveles, con 241.27 m <sup>2</sup> de superficie de desplante y 2,327.86 m <sup>2</sup> de superficie de total de construcción.			
Edificio D, diez (10) departamentos en seis (6) niveles, con 218.30 m <sup>2</sup> de superficie de desplante y 1,248.44 m <sup>2</sup> de superficie de total de construcción.			
Edificio E, colora (14) departamentos en ocho (8) niveles, con 248.73 m <sup>2</sup> de superficie de desplante y 1,877.38 m <sup>2</sup> de superficie de total de construcción.			
Estacionamiento, constituido por dos sótanos para 138 cajones de estacionamiento.			
El conjunto del proyecto, alcanza una superficie total de construcción de 9,637.02 m <sup>2</sup> sobre el nivel medio de banquetas que resulta cuantificable para el Polígono de Actuación, que corresponde a 2.36 veces el área del terreno (v.a.l.), el número de niveles va de dos a diez, la altura máxima es de 33.76 m, sin contar los cuartos de máquinas, la superficie de desplante del proyecto es de 1,930.41 m <sup>2</sup> (47.79%) y la superficie de área libre es de 2,109.36 m <sup>2</sup> (52.21%) sobre el nivel medio de banquetas. Además de 4,641.65 m <sup>2</sup> de construcción en dos sótanos (cada uno de 2,320.82 m <sup>2</sup> ), que serán dedicados a estacionamiento, es decir, se trata de superficie no habitable, que se encuentra bajo el nivel medio de banquetas y por lo tanto, no resulta cuantificable para efectos del Polígono de Actuación. El proyecto se sustenta en el estudio elaborado por el Perito en Desarrollo Urbano, Arq. Hugo García Pérez, con Número de Registro PDU-0064.			
<b>SEGUNDO.</b> El Polígono de Actuación deberá cumplir con las siguientes condiciones:			
1.- La superficie máxima de construcción, no podrá exceder 9,637.02 m <sup>2</sup> sobre el nivel medio de banquetas que corresponde a 2.36 veces el área del terreno (v.a.l.).			
2.- El proyecto se desarrollará en una superficie de desplante de 1,930.41 m <sup>2</sup> equivalente 47.79% de la superficie del terreno, y un área libre de 2,109.36 m <sup>2</sup> equivalente al 52.21% de la superficie del terreno.			
3.- El proyecto no podrá rebasar los 10 niveles (planta baja más 9 niveles) sobre el nivel medio de banquetas y tendrá una altura máxima de 33.76 m.			
4.- Se deberá instalar un Sistema Alternativo para el Aprovechamiento y Captación del Agua Pluvial, autorizado por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México.			
5 Para la realización del proyecto, los interesados participantes deberán apearse a las disposiciones legales y reglamentarias, de los programas de desarrollo urbano y a la normatividad que de ellos derive, y que resulten aplicables.			
6.- El estacionamiento deberá cumplir con lo indicado en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias.			
<b>TERCERO.</b> Los beneficiarios tienen la obligación de cumplir con todas las condiciones señaladas en el apartado anterior, de lo contrario, los responsables serán sancionados conforme a la normatividad aplicable.			
<b>CUARTO.</b> Los Certificados Únicos de Zonificación de Uso del suelo que se solicitan para los predios ubicados en la calle Cuernavaca Nos. 10 y 14, así como en la calle Juan de la Barrera Nos. 33 y 37, Colonia Condesa, Delegación Cuauhtémoc, de la Ciudad de México, Distrito Federal, se emitirán de conformidad con el presente Acuerdo, a partir del momento de su inscripción en el Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.			
<b>QUINTO.</b> Los términos del presente Acuerdo, no podrán ser modificados a solicitud del particular. En caso de que debido a un cambio en las condiciones del proyecto, se requiera realizar ajustes o modificaciones, será necesario ingresar una nueva solicitud de constitución de Polígono de Actuación, que tomará como base la zonificación establecida por el Programa de Desarrollo Urbano vigente en ese momento, misma que se solventará, conforme al Manual de Trámites y Servicios al Público o 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.			
<b>SEXTO.</b>			
<b>SEPTIMO.</b>			
<b>OCTAVO.</b> El presente Acuerdo, no exime del cumplimiento de las demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables en la materia, por lo que el incumplimiento de las mismas, dará lugar a las sanciones que las autoridades competentes impongan.			

5/8

Una vez precisado lo anterior, del certificado en estudio se advierte que el inmueble visitado tiene permitidos hasta diez (10) niveles máximos de construcción, una superficie máxima de construcción de 9,637.02 m<sup>2</sup> (nueve mil seiscientos treinta y siete punto cero dos metros cuadrados) sobre nivel de banquetas, y una superficie de área libre de 2,109.36 m<sup>2</sup> (dos mil ciento nueve punto treinta y seis metros cuadrados), por lo que se hace evidente que los niveles, la superficie de construcción y la superficie de área libre observados al momento de la práctica de la visita de verificación en el inmueble visitado, son los permitidos de conformidad con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio número 50626-151PIAD14, de fecha de expedición dieciocho de julio de dos mil catorce, el cual contiene el Dictamen para la constitución de un polígono de actuación mediante el sistema de actuación privado, en el predio materia del presente procedimiento, Inscrito en el Registro de los planes y programas en el acta 181 (ciento ochenta y uno), Libro V/2013, Volumen Uno de Polígonos de Actuación, el veintisiete de mayo de dos mil trece, toda vez que ha quedado precisado





en líneas que anteceden que el inmueble visitado se encontraba conformado por siete cuerpos constructivos (cinco edificios y dos casas); dos constituidos por planta baja y cinco niveles, es decir, seis (6) niveles de construcción contados a partir de nivel de banquetas; uno por planta baja y siete niveles, es decir, ocho (8) niveles de construcción contados a partir de nivel de banquetas; otro por planta baja y ocho niveles, es decir, nueve (9) niveles de construcción contados a partir de nivel de banquetas; y el restante por planta baja y nueve niveles, es decir, diez (10) niveles de construcción contados a partir de nivel de banquetas; así como dos casas constituidas por planta baja y dos niveles, es decir, tres (3) niveles de construcción contados a partir de nivel de banquetas; refiriendo en todos los casos, que la planta baja es considerada como un nivel; con una superficie de construcción de 7,760 m<sup>2</sup> (siete mil setecientos sesenta metros cuadrados), y una superficie de área libre de 2,135 m<sup>2</sup> (dos mil ciento treinta y cinco metros cuadrados).

Asimismo del Certificado antes descrito, se desprende que el inmueble visitado se trata de un inmueble dentro de los polígonos de área de conservación patrimonial en donde le es aplicable una Norma de Ordenación, particularmente la número 4 "Área de Conservación Patrimonial", tal y como se advierte a continuación:

<b>ÁREAS DE ACTUACIÓN</b> Norma 4. Referente a "Áreas de Conservación Patrimonial".	<b>NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN</b> **Norma 11.- Cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales.
<b>CARACTERÍSTICA PATRIMONIAL.</b> ACP / INBA Inmueble catalogado por el Instituto Nacional de Bellas Artes dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial Inmueble catalogado o considerado con valor artístico, cualquier intervención requiere autorización del Instituto Nacional de Bellas Artes (INBA). A todos los casos les aplica la Norma de Ordenación número 4 del Programa General de Desarrollo Urbano; cualquier intervención requiere presentar el Aviso de Intervención o el Dictamen Técnico según sea el caso, en la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.	

Una vez precisado lo anterior, por lo que hace al Visto Bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes (INBA), de las constancias que obran agregadas en autos se advierte la copia cotejada con original del oficio número 1156-C/0554, en el cual se otorga el Visto Bueno al proyecto de intervención que implica la conservación, restauración y adecuación de los espacios interiores y exteriores de los inmuebles con valor artístico, incluyendo la restauración de sus fachadas, signado por el Subdirector de Conservación e Investigación de la Dirección de Arquitectura y Patrimonio Artístico Inmueble, por lo que se hace evidente que el inmueble visitado acreditó contar con el Visto Bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes (INBA) antes citado, dando así cumplimiento a dicha obligación.

6/8

Ahora bien, por lo que hace al Dictamen u opinión Técnica según sea el caso de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI), de autos se advierte la copia cotejada con copia certificada del oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/0314/2014, de fecha veinte de febrero de dos mil catorce, signado por la Directora del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI), mediante el cual se emite dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial, por lo que se hace evidente que el inmueble visitado acreditó contar con el Dictamen Técnico de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI), dando así cumplimiento a dicha obligación.

Por lo anterior, esta autoridad determina que el visitado observa las disposiciones legales y reglamentarias en materia de desarrollo urbano, respecto al número de niveles, la superficie de construcción y el porcentaje de área libre permitidos para el inmueble visitado, de conformidad con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, con número de folio 50626-151PIAD14, de fecha de expedición dieciocho de julio de dos mil catorce, el cual contiene el Dictamen para la constitución de un polígono de actuación mediante el sistema de actuación privado, en el predio materia del presente procedimiento, Inscrito en el Registro de los planes y programas en el acta 181 (ciento ochenta y uno), Libro V/2013, Volumen Uno de Polígonos de Actuación, el veintisiete de mayo de dos mil trece, en relación con el oficio número 1156-C/0554, en





el cual se otorga el Visto Bueno al proyecto de intervención que implica la conservación, restauración y adecuación de los espacios interiores y exteriores de los inmuebles con valor artístico, incluyendo la restauración de sus fachadas, y el oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/0314/2014, de fecha veinte de febrero de dos mil catorce, signado por la Directora del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI), mediante el cual se emite dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial, antes señalados, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.----

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México y 35 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se resuelve en los siguientes términos.---

*Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.*-----

*"Artículo 87.- Ponen fin al procedimiento administrativo:-----*

*I. La resolución definitiva que se emita."*-----

**RESUELVE**

**PRIMERO.-** Esta Autoridad es competente para resolver el texto del acta de visita de verificación, en virtud de lo expuesto en el considerando PRIMERO de la presente resolución administrativa. -----

**SEGUNDO.-** Se reconoce la validez del texto del acta de visita de verificación practicada por personal especializado en funciones de verificación, de conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa. -----

7/8

**TERCERO.-** Por lo que hace a los niveles; superficie de construcción; superficie de área libre; el Visto Bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes (INBA) y el Dictamen Técnico Favorable en materia de Conservación Patrimonial, se determina que la persona moral denominada [REDACTED]

[REDACTED] propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, cumple con las disposiciones legales y reglamentarias en materia de desarrollo urbano, lo anterior, en términos de lo previsto en el considerando TERCERO de la presente resolución administrativa.-----

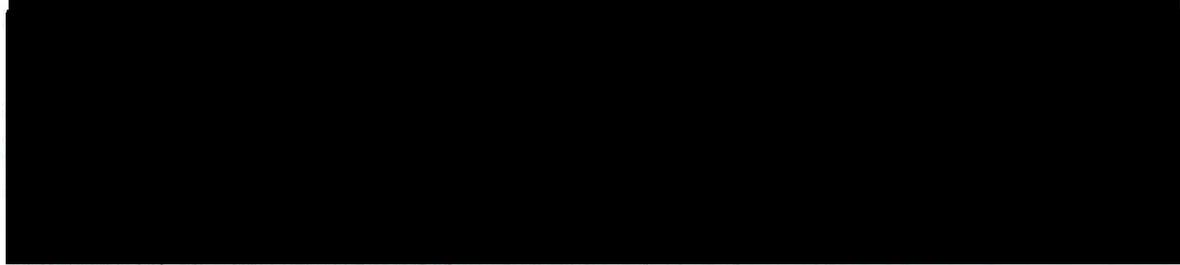
**CUARTO.-** Con fundamento en los artículos 59, 60 y 61 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se hace del conocimiento del interesado que tiene un término de quince días hábiles contados a partir del día siguiente al en que surta sus efectos la notificación de la resolución, para que, de considerarlo necesario, interponga el recurso de inconformidad ante el superior jerárquico de esta autoridad o promueva juicio de nulidad ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México.-----

**QUINTO.-** Gírese oficio a la Coordinación de Verificación Administrativa de este Instituto, para que se designe y comisione a personal especializado en funciones de verificación para que realice la notificación de la presente resolución, de conformidad con el artículo 83 fracción I del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----





SEXTO.- Notifíquese personalmente el contenido de la presente resolución a la persona



SÉPTIMO.- Previa notificación de la presente determinación administrativa que obre en los autos del procedimiento número INVEADF/OV/DUYUS/2838/2018 y una vez que cause estado, archívese como asunto total y definitivamente concluido, en términos de lo dispuesto en el Considerando Tercero de la presente determinación administrativa. ---

OCTAVO.- CÚMPLASE.---

Así lo resolvió la Licenciada Deyanira Ruiz Mosqueda, Directora de Calificación "A" del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, quien firma por duplicado al calce. Conste.---

DVDC/AGC

