



En la Ciudad de México, a trece de diciembre de dos mil diecinueve.-----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Boulevard Adolfo Ruíz Cortines, número cuatro mil doscientos setenta y uno (4271), Colonia Ampliación Fuentes del Pedregal, código postal 14110, Alcaldía Tlalpan, en esta Ciudad, atento a los siguientes: -----

**RESULTANDOS**

1.- El nueve de octubre de dos mil diecinueve, se emitió la orden de visita de verificación al inmueble citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEACDMX/OV/DU/473/2019, misma que fue ejecutada el once del mismo mes y año, por la C. Aurora de los Ángeles Mendoza Choel, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados.-----

2.- El once de octubre de dos mil diecinueve, se emitió la Orden de Implementación de Medidas Cautelares y de Seguridad al establecimiento objeto del presente procedimiento, en cumplimiento al Acuerdo para la implementación de Medidas Cautelares y de Seguridad de similar fecha, la cual fue ejecutada por el personal especializado en funciones de verificación, el mismo día, mes y año.-----

3.- En fecha catorce de octubre de dos mil diecinueve, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por el [REDACTED] mediante el cual formuló observaciones y presentó pruebas respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia de este asunto, recayéndole acuerdo de fecha cuatro de noviembre de dos mil diecinueve, mediante el cual se tuvieron por ofrecidas las pruebas exhibidas, señalándose día y hora para que tuviera verificativo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, misma que se desarrolló el veintinueve de noviembre de dos mil diecinueve, haciéndose constar la comparecencia del promovente y por reconocida su calidad como representante Legal de la persona moral denominada [REDACTED] propietaria y/o poseedora del inmueble visitado, teniéndose por desahogadas las pruebas admitidas y se tuvieron por formulados alegatos de manera verbal.-----

1/7

4.- El catorce de octubre de dos mil diecinueve, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por el [REDACTED] mediante el cual solicitó el levantamiento de la medida cautelar y de seguridad consistente en la suspensión temporal total de actividades, recayéndole proveído de fecha dieciséis de octubre de dos mil diecinueve, a través del cual se acordó precedente el levantamiento de la medida cautelar y de seguridad consistente en la suspensión temporal total de actividades, así como los sellos que imperan en el inmueble objeto del presente procedimiento.-----

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

**CONSIDERANDOS**

**PRIMERO.-** La Coordinadora de Substanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, es competente para resolver los procedimientos de calificación de actas de visita de verificación en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiesen incurridos los visitados; de conformidad con lo dispuesto en los artículos 14 párrafo segundo y 16 primer párrafo, 17 párrafo tercero, 44 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 y IX, 7 fracciones I, II, III, IV, 8, 9, 13, 19 bis, 97 párrafo segundo, 98, 105, 105 Bis, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c y IV, y transitorio Quinto, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 1, 3 fracciones III y V, 6 fracciones IV y V, 10, 12, 14 apartado A, fracciones I, inciso c, II y IV, 15 fracción II, 23 fracciones VI, VII, y XVIII,

J

A



24, 25 y Quinto transitorio de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1, 2, 3 fracción VII, 7, 22 fracción II, 23, 25 apartado A BIS, fracciones I, IV, V y XI, del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, Organismo Público Descentralizado; 1 fracción IV, 2, 3 fracciones II, III y V, 4, 14 fracción IV, 35, 48, 49, y 78 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 96 y 97, 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 Alcaldía Tlalpan, así como a las Normas de Zonificación y Ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación instrumentada en el establecimiento 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 requieren 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, por lo que se procede a dictar resolución debidamente fundada y motivada de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos.-----

Se procede a la calificación del texto del acta de visita de verificación ejecutada, en cumplimiento a la orden de visita de verificación materia del presente asunto, de la que se desprende que el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, asentó los siguientes hechos, objetos, lugares y circunstancias:-----

2/7

*"...se trata de un predio en el cual se llevan a cabo trabajos de construcción de obra nueva observando un cuerpo constructivo. Consistente al momento de tres sotos, un semisotano, planta baja con altura de 7.54 metros y veintitres niveles superiores construidos al momento sin omitir mencionar que dicho cuerpo aun se encuentra con desplantes para mas niveles, se observa tambien area de excavacion para cimentacion de cisternas y planta de tratamiento en donde al momento se observan tambien trabajos al interior se observa grua torre, trascavos, así como material propio de la construccion y camiones, se observan oficinas temporales y ochocientos trabajadores al momento realizando diferentes actividades, el predio de merito cuenta con acceso a showroom sobre Boulevard Adolfo Ruiz cortines sin embargo los accesos para la construcción son sobre la carretera Picacho Ajusco, cabe citar que el predio cuenta con una pendiente descendiente respecto del boulevard Adolfo Ruiz Cortines hacia la Carretera Picacho Ajusco con respecto al objeto y alcance se describe lo siguiente: 1.- El aprovechamiento observado al momento es de obra nueva en etapa de construcción en proceso. 2.- Al momento la construcción consta de veinticuatro niveles sobre nivel de banqueteta. 3.- Se advierten cuatro niveles a partir del nivel bajo e banqueteta. 4.- Al momento y debido al avance de la obra no es posible determinar el número de viviendas con las que contara el inmueble de mérito. 5.- Se advierten las siguientes medidas: a) La superficie del predio es de (10,100m2) diez mil cien metros cuadrados b) la superficie de construcción al momento es de sesenta y cuatro mil quinientos treinta y cinco punto treinta y seis metros cuadrados c) La superficie de área libre al momento es de siete mil novecientos sesenta y nueve punto setenta y dos metros cuadrados d) La superficie de desplante es de (3384.80m2) tres mil trescientosochenta y cuatro punto ocho metros cuadrados e) La altura del inmueble a partir del nivel de banqueteta al momento es de ochenta y ocho punto un metros lineales f) La superficie construida a partir del nivel de banqueteta al momento es de cincuenta y un mil ciento veintiseis punto setenta y dos metros cuadrados (51,126.72m2) g) la superficie construida bajo nivel de banqueteta es de trece mil cuatrocientos ocho punto sesenta y nueve metros cuadrados h) El inmueble cuenta con nivel medio de banqueteta el cual se encuentra a una altura de 1.80 metros, i) la superficie destinada para el aprovechamiento al interior del inmueble para la obra nueva en proceso es de setenta y dos mil quinientos cinco punto cero ocho metros cuadrados j) la superficie destinada para el aprovechamiento al exterior del inmueble: no se observa superficie aprovechada al exterior. K) afectaciones: se advierte una franja libre al frente del predio hacia la carretera Picacho Ajusco de una longitud de treinta y dos metros la cual tiene un ancho variable de ocho a doce metros y sobre el frente con Boulevard Adolfo Ruiz Cortinez no se advierte l) se advierte una restriccion de ocho metros con la vía pública sobre Carretera Picacho Ajusco..."(sic).-----*



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/473/2019

Al respecto, el personal especializado en funciones de verificación hizo constar que se trata de una obra nueva en etapa de construcción, constituida al momento de la visita de verificación por veinticuatro (24) niveles contados a partir de nivel de banqueteta, una superficie del predio de 10,100 m<sup>2</sup> (diez mil cien metros cuadrados), una superficie de construcción al momento de 64,535.36 m<sup>2</sup> (sesenta y cuatro mil quinientos treinta y cinco punto treinta y seis metros cuadrados), una superficie de área libre de 7,969.72 m<sup>2</sup> (siete mil novecientos sesenta y nueve punto setenta y dos metros cuadrados), con una superficie de desplante de 3,384.80 m<sup>2</sup> (tres mil trescientos ochenta y cuatro punto ocho metros cuadrados), una altura de 88.1 m (ochenta y ocho punto un metros lineales), y una superficie de construcción al momento a partir del nivel de banqueteta de 51,126.72 m<sup>2</sup> (cincuenta y un mil ciento veintiseis punto setenta y dos 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 los artículos 46 fracción III de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 3 fracción XVI del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

Asimismo asentó en el acta de visita de verificación, en relación a la documentación a que se refiere la orden de visita, lo siguiente: -----

*"... - al momento se exhibe original de Certificado Unico de Zonificacion de uso del suelo emitido por Secretaria de Desarrollo Urbano y vivienda del 17 mayo 2019 con folio 19683-151ALLU19 a favor del inmueble de merito zonificacion HO/10/40/A, Dictamen procedente para la aplicación de norma de ordenacion para proyectos urbanos estrategicos en sus 4 tipos: proyectos ordenadores, corredores urbanos estrategicos, zonas de regeneracion urbana y/o zonas de equipamiento social y centros de barrio (en su modalidad de corredor urbano estrategico). Se establecen los nuevos lineamientos en terminos del uso de suelo, coeficiente de ocupacion del suelo (cos), coeficiente de utilizacion del msuelo (cos), alturas máximas permitidas y porcentaje de area libre determinado para el pedio ubicado en boulevard Adolfo Ruiz Cortines numero 4271, el uso habitacional plurifamiliar coeficiente de utilizacion del suelo de 13.6.V.A.T. 60% de area libre minima, altura maxima 34 niveles sobre nivel medio de banqueteta, resperar las afectaciones y restricciones establecidas y señaladas en la lamina numero 309 vigente de los planos de alineamiento y derechos de via de la direccion de Control de Reserva y registro territorial de esta Secretaria, consitentes en: afectacion al frente para el predio de mérito de seis metros desde su parte inicial sobre el Boulevard Adolfo Ruiz Cortines y su afectacion con medidas variables sobre su continuacion en la carretera al Ajusco hasta doce metros en su parte final, debiendo ser incorporada esta superficie al espacio Publico, restricción de seis metros al frente con la via publica, uso de suelo habitacional plurifamiliar, normas generales de ordenacion: norma 4, norna 11 y norma 19 (caracteristica patrimonial ACP/SEDUVI) inmueble catalogado por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda dentro de los poligonos de area de conservación patrimonial. Inmueble catalogado o considerado con valor patrimonialpor la secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda, vigencia un año contado a partir del día siguiente de su expedición con sello y firma original de certificación.*

3/7

*-Se exhibe original de constancia de alineamiento y/o numero oficial emitida por Gobierno de la Ciudad de Mexico Secretaria de Desarrollo Urbano y vivienda Delegacion Tlalpan con fecha de expedicion 26 de abril 2018 para el domicilio de merito con sellos que a la letra dicen: Afectación conforme en lo previsto en los articulos 24 y 27 del Reglamento de construcciones para el Distrito Federal vigente, restricción conforme a los articulos 24 y 27 del reglamento de construcciones para el Distrito Fedeval vigente con sellos originales y firmas autografas, vigencia de dos años.*

*-Se exhibe original de dictamen tecnico en A.C.P de fecha 24 de mayo 2018 con oficio: SEDUVI/CGDAU/DPCU/2160/2018 en el que se determina procedente la solicitud y emite dictamen tecnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para el proyecto de obra nueva en la primera fase torre A para uso habitacional (296 vivienda) en treinta y cuatro niveles (4 sotanos, semisotanos mas planta baja, mas treinta y tres niveles) con una altura de 124.74 metros NPI (firmado por la diectora de Patrimonio Cultural Urbano Arq. Beatriz Eugenia Perz Mendez.*

*-Se exhibe original de Dictamen de estudio de Impacto Urbano con oficio número SEDUVI/DGAU/2013/2018, DGAU.18/DEIU/026/2018 de fecha 25 de mayo 2018 para el domicilio de mérito dicho documento viene numerado en trece fojas sin embargo al momento de la visita el documento se encuentra incompleto sin observar la foja numero trece por lo que en dicho documento no se aprecia nombres firmas ni cargos de la autoridad que expide el mismo, se observa en foja 12: se resuelve dictamen de impacto urbano positivo para el predio en comento con vgenacia de dos años contados a partir del día siguiente a su notificación..."(sic)-----*

En dicho sentido esta autoridad procede a la valoración de los documentos que fueron



exhibidos al momento de la visita de verificación, así como de las pruebas que fueron admitidas y desahogadas durante la substanciación del presente procedimiento, las cuales se valoran en términos de los artículos 327 fracción II y, 402 y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente 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; las cuales se hacen consistir en las que a continuación se citan:-----

- 1.- Dictamen tecnico en A.C.P de fecha 24 de mayo 2018 con oficio: SEDUVI/CGDAU/DPCU/2160/2018 para el domicilio de mérito, de la cual esta autoridad determina entrar al estudio y análisis de la misma para los efectos de la presente resolución, tal y como se señalara en párrafos posteriores.-----
- 2.- Constancia de alineamiento y/o numero oficial emitida por Gobierno de la Ciudad de Mexico Secretaria de Desarrollo Urbano y vivienda Delegacion Tlalpan con fecha de expedicion 26 de abril 2018 para el domicilio de merito, documental respecto de la cual, no se entrará a su estudio y análisis, toda vez que no acredita el cumplimiento de la normatividad en materia de desarrollo urbano, que es precisamente la materia sobre la cual versa el presente procedimiento.-----
- 3.- Se exhibe original de Dictamen de estudio de Impacto Urbano con oficio número SEDUVI/DGAU/2013/2018, DGAU.18/DEIU/026/2018 de fecha 25 de mayo 2018, para el domicilio de mérito, de la cual esta autoridad determina entrar al estudio y análisis de la misma para los efectos de la presente resolución, tal y como se señalara en párrafos posteriores.-----
- 4.- Certificado Unico de Zonificacion de uso del suelo emitido por Secretaria de Desarrollo Urbano y vivienda de fecha de expedición diecisiete de mayo de dos mil diecinueve con folio 19683-151ALLU19 a favor del inmueble de merito, la cual establece la normatividad aplicable al inmueble visitado por lo que esta autoridad determina entrar al estudio y análisis de la misma para los efectos de la presente resolución, toda vez que esta autoridad se rige bajo el principio de buena fe que señalan los artículos 5 y 32 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México tal y como se señalara en párrafos posteriores.-----

4/7

En dicho sentido, del estudio y análisis del Certificado antes mencionado, se advierte que al inmueble le aplica la zonificación H/34/60 m<sup>2</sup>, (Habitacional Plurifamiliar, treinta y cuatro (34) niveles, 60 % de área libre), de acuerdo a la aplicación de la norma particular para Proyectos Urbanos Estratégicos, en sus 4 tipos: Proyectos Ordenadores, Corredores Urbanos estratégicos, Zonas de Regeneración Urbana y/o Zonas de Equipamiento Social y Centros de Barrio (en su modalidad de Corredor Urbano Estratégico), establecido en el Capitulo IV. Ordenamiento Territorial, Subcapítulo 4.4.3 Normas de Ordenación Particulares, del Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Tlalpan, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el trece de agosto de dos mil diez, (vigente al momento de la visita de verificación materia del presente procedimiento), y toda vez que del acta de visita de verificación materia del presente asunto, se advierte que el inmueble de referencia contaba con veinticuatro (24) niveles contados a partir de nivel de banquetta, se hace evidente que los niveles observados al momento de la visita de verificación en el inmueble visitado, son los permitidos en la zonificación aplicable prevista en el Certificado de referencia.-----

Ahora bien, para determinar si el visitado cumple con la superficie de área libre que señala la zonificación aplicable, es necesario como primer paso establecer la superficie del predio asentada en el acta de visita de verificación por el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, la cual es de 10,100 m<sup>2</sup> (diez mil cien metros cuadrados), en ese sentido, se desprende que el porcentaje de área libre que debe respetar es de 60%, esto es: 6,060 m<sup>2</sup> (mil ochocientos veintiocho punto cuatro mil setecientos setenta y dos metros cuadrados), sin embargo, del texto del acta de visita de verificación se desprende lo siguiente: "...c) La superficie de área libre al momento es de siete mil novecientos sesenta y nueve punto setenta y dos metros cuadrados ..." (sic), con lo que se pone de manifiesto que el inmueble visitado respeta el porcentaje mínimo de área libre que se señala en la zonificación aplicable al inmueble visitado, de conformidad con el



Certificado en estudio.

Asimismo, del Certificado que nos ocupa, se desprende que al inmueble visitado le es aplicable la norma de ordenación número 19 referente al "Estudio de Impacto Urbano", 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 4. Referente a "Área Libre de construcción y recarga de aguas pluviales al subsuelo". NORMA 11. Referente a "Cálculo de Viviendas Permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales". NORMA 19. Referente a "Estudio de Impacto Urbano".
<b>CARACTERÍSTICA PATRIMONIAL.</b> ACP / SEDUVI Inmueble catalogado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial. Inmueble catalogado o considerado con valor patrimonial por la Secretaría de Desarrollo y Vivienda. 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 del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.	

En ese sentido, de la información anterior, se desprende que el inmueble visitado debe contar con Dictamen de Impacto Urbano; al respecto, de las constancias que obran agregadas en los autos del presente procedimiento se advierte copia certificada del oficio número SEDUVI/DGAU/2013/2018, DGAU.18/DEIU/026/2018 de fecha 25 de mayo 2018, signado por el Director General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, relativo al Dictamen positivo de Impacto Urbano correspondiente al inmueble materia del presente procedimiento, derivado de lo anterior, se hace evidente que el inmueble visitado acreditó contar con el Dictamen de Impacto Urbano antes citado, dando así cumplimiento a dicha obligación y con ello la observancia a la norma 19 que le aplica al inmueble de trato.

Continuando con el estudio y análisis del Certificado de referencia, se advierte que al inmueble de mérito le aplica la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, tal y como se señala a continuación:

5/7

<b>ÁREAS DE ACTUACIÓN</b> NORMA 4. Referente a "Áreas de Conservación Patrimonial".	<b>NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN</b> NORMA 4. Referente a "Área Libre de construcción y recarga de aguas pluviales al subsuelo". NORMA 11. Referente a "Cálculo de Viviendas Permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales". NORMA 19. Referente a "Estudio de Impacto Urbano".
<b>CARACTERÍSTICA PATRIMONIAL.</b> ACP / SEDUVI Inmueble catalogado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial. Inmueble catalogado o considerado con valor patrimonial por la Secretaría de Desarrollo y Vivienda. 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 del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.	

Información que se adminicula directamente con el contenido del Sistema de Información Geográfica (SIG) de la página electrónica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal ([www.seduvi.cdmx.gob.mx](http://www.seduvi.cdmx.gob.mx)), (el cual es una transcripción de la información de los Programas de Desarrollo Urbano inscritos sobre el registro de Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, lo anterior, a efecto de conocer los alcances y contenido de dicha norma, de la cual se desprende lo siguiente:

Características Patrimoniales:	Niveles de protección:	Zona Histórica
<b>Inf. de la Norma</b> 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.	No aplica	No aplica

En ese sentido, de la información antes indicada, se advierte que a todos los inmuebles ubicados dentro del Área de Conservación Patrimonial les aplica la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación del programa General de Desarrollo Urbano, en donde especifica que los predios dentro de Zona de Monumentos Históricos deberán contar con la autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia; advirtiéndose de la información electrónica que al inmueble materia del presente procedimiento no le aplica el concepto "zona histórica", información recabada del apartado de "características patrimoniales", por lo que al no existir prueba en contrario, dicho inmueble no se encuentra en el supuesto para contar con la autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia; no obstante lo anterior, al tratarse de un inmueble colindante a inmueble(s) afecto(s) al patrimonio cultural urbano de valor histórico y/o valor artístico y/o



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/473/2019

valor patrimonial, deberá contar con el dictamen técnico, opinión o aviso de intervención según sea el caso, de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México; al respecto, de las constancias que obran agregadas en los autos del expediente en que se actúa, se advierte el oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/2160/2018, de fecha veinticuatro de mayo de dos mil dieciocho, signado por la Directora del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, mediante el cual emite dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para el proyecto de obra nueva en la 1ª fase torre "A" para uso habitacional (296 viviendas), en 34 niveles (4 sótanos, semisótano+p.b.+ 33 niveles) con una altura de 124.74 m npt, proporcionando 882 cajones de estacionamiento y 80 cajones de estacionamiento para bicicletas), documento que se le otorga pleno valor probatorio al tratarse de documento expedido por servidor público en ejercicio de sus atribuciones, en términos del artículo 327 fracción II y 403 Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente a la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México conforme a su artículo 4 párrafo segundo; derivado de lo anterior se advierte que el inmueble visitado da cumplimiento a la norma 4 en Áreas de Actuación, Referente a "Áreas de Conservación Patrimonial", señalada en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Tlalpan, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el trece de agosto de dos mil diez, (vigente al momento de la visita de verificación materia del presente procedimiento).-----

En virtud de lo anterior, esta autoridad determina que el visitado hasta el momento de la visita de verificación materia del presente procedimiento, observa las disposiciones legales y reglamentarias en materia de desarrollo urbano, respecto de los niveles, observados al momento de la visita de verificación, así como acreditar contar con el Dictamen de Impacto Urbano de la Dirección General de Administración Urbana y el Dictamen Técnico de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano ambas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Tlalpan, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el trece de agosto de dos mil diez, (vigente al momento de la visita de verificación materia del presente procedimiento), en relación con el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.-----

6/7

*"Artículo 43. Las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley".-----*

Lo anterior en relación con lo establecido en los numerales 47, 48 y 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que para mayor referencia a continuación se citan:-----

*"Artículo 47. Las normas de ordenación establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo. Las Secretarías las expedirá en los términos que señale esta ley y su reglamento".-----*

*"Artículo 48 El ordenamiento territorial comprende el conjunto de disposiciones que tienen por objeto establecer entre la zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo del Distrito Federal, los asentamientos humanos, las actividades de los habitantes y las normas de ordenación. Comprende asimismo las disposiciones en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano".-----*

*"Artículo 51. Para la zonificación del territorio del Distrito Federal se considerarán las siguientes zonas y usos del suelo: -----*

*I. En suelo urbano: Habitacional; Comercial; De Servicios; Industrial; Espacio Abierto; Áreas Verdes, y los demás que se establezcan en el reglamento.-----*

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 adscrito a este Instituto, de conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa.

**TERCERO.-** Por lo que hace a los niveles, observados al momento de la visita de verificación, así como acreditar contar con el Dictamen de Impacto Urbano de la Dirección General de Administración Urbana y el Dictamen Técnico de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano ambas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, esta autoridad determina que la persona moral denominada [REDACTED] propietaria y/o poseedora del inmueble visitado, al momento de la visita de verificación cumplió con las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, dejando a salvo a la facultad dada a esta autoridad para ordenar y realizar las visitas de verificación necesarias en el inmueble; 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.-** Notifíquese personalmente a la persona moral denominada [REDACTED] propietaria y/o poseedora del inmueble visitado, por conducto de su representante Legal el [REDACTED] y/o a los ciudadanos [REDACTED] en su carácter de autorizados, en el domicilio señalado para oír y recibir todo tipo de notificaciones y documentos, el ubicado en [REDACTED]

7/7

**SEXTO.-** 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 lo dispuesto en el artículo 83 fracción I del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

**SEPTIMO.- CÚMPLASE.**

Así lo resolvió la Licenciada Maira Guadalupe López Olvera, Coordinadora de Substanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, quien firma al calce por duplicado. Conste.

MAZR/AGC/KRRG

