



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3361/2018

En la Ciudad de México, a cinco de junio dos mil diecinueve.-----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Avenida Insurgentes Sur, número dos mil cuatrocientos once (2411), colonia Loreto, Demarcación Territorial Álvaro Obregón, en esta Ciudad; de conformidad con los siguientes:-----

RESULTANDOS

1.- En fecha veintidós 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/3361/2018, misma que fue ejecutada el veintitrés del mismo mes y año por la servidora pública Montenegro Aguilar Emma Angélica, personal especializado en funciones de verificación, adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados.-----

2.- En fecha cinco de septiembre de dos mil dieciocho, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por el ciudadano [REDACTED] mediante el cual formuló observaciones y presentó las pruebas que consideró 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 diez de septiembre de dos mil dieciocho, mediante el cual se reconoció la personalidad del promovente en su carácter de Copropietario y Apoderado Legal de los Copropietarios del inmueble materia del presente procedimiento, señalándose día y hora para que tuviera verificativo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, misma que se desarrolló a las once horas con cuarenta y cinco minutos del primero de octubre de dos mil dieciocho, haciéndose constar la incomparecencia del promovente, teniéndose por desahogadas las pruebas admitidas.-----

3.- 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 del Distrito Federal, es competente para resolver el presente asunto con fundamento en los artículos 14 párrafo segundo y 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, 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 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 Decimo 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 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 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 Delegación Álvaro Obregón 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 6 y 7 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con los artículos 15 y 20 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, contienen los requisitos necesarios para su validez, por lo que se resuelve el presente asunto en cumplimiento a los principios de simplificación, precisión, legalidad,



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3361/2018

transparencia, información, imparcialidad y buena fe con que se actúa, de conformidad con los artículos 5, 32 y 97 de la Ley de Procedimiento en cita. -----

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 de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos.-----

Se procede al estudio y análisis de lo asentado por el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, en relación a los hechos, objetos, lugares y circunstancias observadas durante la práctica de la visita de verificación materia del presente procedimiento:-----

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 DOMICILIO INDICADO EN LA ORDEN, CORROBORÁNDOLO CON LA NOMENCLATURA OFICIAL Y AL SER LEIDA EN VOZ ALTA ANTE EL C. VISITADO, DÁNDOLO POR CORRECTO, SOLICITO LA PRESENCIA DEL TITULAR Y/O PROPIETARIO Y/O POSEEDOR Y/O RESPONSABLE Y/O ENCARGADO Y/O DEPENDIENTE Y/O ADMINISTRADOR Y/U OCUPANTE, ATENDIENDO EL C. [REDACTED] EN SU CARACTER DE ENCARGADO A QUIEN LE ENTREGO EL ORIGINAL DE ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, CARTA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES, EXPLICANDO EL MOTIVO DE MI PRESENCIA, NO OMITO MENCIONAR QUE SOBRE LA [REDACTED] SE ADVIERTE UN TAPIAL DE MADERA SIN NINGÚN ACCESO, ASÍ COMO LA MANIFESTACIÓN DE CONSTRUCCIÓN CON EL DOMICILIO INDICADO EN LA ORDEN, SIN EMBARGO LA ENTRADA AL PREDIO EN COMENTO ES SOBRE LA AVENIDA REVOLUCIÓN EL CUAL CUENTA CON EL MISMO TIPO DE TAPIAL, OBSERVANDO AL INTERIOR UN CUERPO CONSTRUCTIVO CON EL MISMO BASAMENTO DE LA CUAL SE DESPRENDEN DOS TORRES CONECTADAS ENTRE SI, SIENDO ESTAS DE ESTRUCTURA METÁLICA DE VIGAS Y LOZACERO, DONDE SE ADVIERTEN TRABAJOS DE LEVANTAMIENTO DE MUROS INTERNOS EN PLANTA BAJA, SE ADVIERTE TRABAJOS DE HERRERIA Y COLADO DE LOZA EN NIVELES SUPERIORES, CABE MENCIONAR QUE AL MOMENTO CUENTAN CON SEIS SÓTANOS, PLANTA BAJA, UN MEZANINE Y NUEVE NIVELES SUPERIORES, EN CUANTO A LOS NUMERALES: 1.- EL NÚMERO DE NIVELES DE LA EDIFICACIÓN A PARTIR DEL NIVEL MEDIO DE LA BANQUETA ES DE ONCE NIVELES AL MOMENTO DE LA DILIGENCIA; 2.- EL USO OBSERVADO ES DE OBRA NUEVA EN PROCESO EN ETAPA DE OBRA NEGRA; 3.- DE LAS MEDICIONES: A) LA SUPERFICIE DEL PREDIO ES DE 3248.50M²; B) LA SUPERFICIE UTILIZADA AL INTERIOR PARA CADA USO OBSERVADO ES DE 37,582.63M². Y C) LA SUPERFICIE CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL MEDIO DE BANQUETA ES DE 17,706.63M² AL MOMENTO DE LA DILIGENCIA; D) LA ALTURA DEL INMUEBLE ES DE 38.20M A PARTIR DEL NIVEL MEDIO DE BANQUETA AL MOMENTO DE LA DILIGENCIA ; E) EL ÁREA LIBRE ES DE 1727.93M², ENCUANTO AL INCISO A,B Y C EXHIBE DOCUMENTOS DESCRITOS EN EL APARTADO CORRESPONDIENTE.

De lo anterior, se desprende que se trata de una obra nueva en etapa de obra negra, constituida al momento de la visita de verificación por dos torres de once (11) niveles contados a partir del nivel medio de banquetta, en una superficie del predio de 3,248.50 m² (tres mil doscientos cuarenta y ocho punto cincuenta metros cuadrados), con una superficie construida contada a partir del nivel medio de banquetta de 17,706.63 m² (diecisiete mil setecientos seis punto sesenta y tres metros cuadrados), una altura de 38.20 m (treinta y ocho punto veinte metros lineales), y un área libre de 1,727.93 m² (mil setecientos veintisiete punto noventa y tres metros cuadrados), mismas que se determinaron mediante telemetro laser digital marca Bosch GLM 150, tal y como lo asienta el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, 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. -----

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

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 SIMPLE, CON FECHA DE EXPEDICIÓN QUINCE DE OCTUBRE DEL DOS MIL QUINCE, CON VIGENCIA DE UN AÑO CONTADO A PARTIR DE LA FECHA DE SU EXPEDICIÓN, FOLIO 72160-151CAAL15, PARA EL DOMICILIO [REDACTED] FIRMADO POR EL [REDACTED] CERTIFICADOR, ZONIFICACION HM/4/30/MB, ÁREA LIBRE MININA 1435.11M², ÁREA MÁXIMA DE DESPLANTE 1722.13M², SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCION PERMITIDA 37,886.85M², NIVELES 22.-----

En consecuencia esta autoridad procede a la valoración de la documental exhibida al momento de la visita de verificación, así como de las pruebas admitidas y desahogadas durante la substanciación del presente procedimiento, en términos 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: -----



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3361/2018

- 1.- Original del instrumento notarial número 174,766 (ciento setenta y cuatro mil setecientos sesenta y seis), de la que se desprende la protocolización del oficio de autorización de fusión de predios y el contrato de compraventa, la cual se valoran en términos de los artículos 327 fracción I y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.-----
- 2.- Original del instrumento notarial número 176,747 (ciento setenta y seis mil setecientos cuarenta y siete), de la que se desprende el poder general limitado para pleitos y cobranzas, a favor del promovente, la cual se valora en términos de los artículos 327 fracción I y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.-----
- 3.- Original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 24506-151CAAL17, con fecha de expedición once de abril de dos mil diecisiete, del que se advierte que tenía una vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, esto fue, hasta el día doce de abril de dos mil dieciocho, por lo que dicho documento ya no se encontraba vigente al momento de la visita de verificación, sin acreditar haber ejercido el derecho conferido en el mismo, durante la vigencia del Certificado de referencia, por lo que no será tomado en cuenta para la emisión de la presente determinación.-----
- 4.- Original de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, folio 5434-2014, de fecha quince de diciembre de dos mil catorce, la cual se valora en término del artículo 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, con el mismo no se acredita el objeto y alcance de la Orden de Visita de Verificación, por lo que no se puede entrar a su estudio para emitir la presente resolución administrativa.-----
- 5.- Original del Dictamen para la Constitución de un Polígono de Actuación, folio SEDUVI/DGDU/D-POL/068/2015, de fecha once de septiembre de dos mil quince, la cual se valora en términos de los artículos 327 fracción I y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.-----
- 6.- Original del Dictamen Técnico en A.C.P, folio SEDUVI/CGDAU/DPCU/0880/2016, de fecha once de abril de dos mil dieciséis, la cual se valora en términos de los artículos 327 fracción I y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.-----
- 7.- Original del Dictamen Técnico en A.C.P, folio SEDUVI/CGDAU/DPCU/1283/2016, de fecha once de mayo de dos mil dieciséis, mediante el cual, se emitió opinión técnica favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para el proyecto de construcción de obra nueva para el uso comercial en dos niveles, área comunes en un nivel y 285 departamentos en 19 niveles para un total de veintidós niveles (6 sótanos+Semisótano+P.B.+21 niveles) con alturas de 82.2175 y 71.7675 metros al piso terminado de la azotea, en una superficie de construcción sobre nivel de banquetta de 34,472.63 m2 de los cuales 2,959.78 m2 son para uso comercial, 1539.60 m2 de áreas comunes y 29,973.25 m2 para uso habitacional y bajo nivel de banquetta de 22,100.68 m2 la cual se valora en términos de los artículos 327 fracción I y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.-----
- 8.- Original de la Licencia de Construcción Especial, folio 2348/2016, de fecha primero de junio de dos mil dieciséis, la cual se valora en términos de los artículos 327 fracción I y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.-----
- 9.- Original de la Declaratoria de Cumplimiento Ambiental, folio 07466, de fecha cuatro de abril de dos mil dieciséis, la cual se valora en términos de los artículos 327 fracción I y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.-----



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3361/2018

10.- Original del Plan de Manejo de Residuos Sólidos para trámites de Impacto Ambiental, folio 477DCA, de fecha veinticinco de febrero de dos mil dieciséis, la cual se valora en términos de los artículos 327 fracción I y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.-----

11.- Original de la Resolución Administrativa, folio SEDEMA/DGRA/DEIA/010628/2016, de fecha tres de octubre de dos mil dieciséis, la cual se valora en términos de los artículos 327 fracción I y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.-----

12.- Original del Dictamen de Estudio de Impacto Urbano, folio SEDUVI/DGAU/25611/2016 DGAU.16/DEIU/056/2016, de fecha siete de noviembre de dos mil dieciséis, la cual se valora en términos de los artículos 327 fracción I y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.-----

13.- Registro de Manifestación de Construcción Tipos B o C, con número de folio AOC-3367-2016, con sello de registro de Ventanilla Única Delegacional de fecha cinco de agosto de dos mil dieciséis, vigente al cinco de agosto de dos mil diecinueve, relativa al inmueble visitado, de la que se desprende que tiene una superficie del predio de 3157.24 m² (tres mil ciento cincuenta y siete punto veinticuatro metros cuadrados), con 22 (veintidós) niveles, superficie de área libre de 1481.53 m² (mil cuatrocientos ochenta y uno punto cincuenta y tres metros cuadrados) y una superficie de construcción sobre nivel de banquetta de 35,972.35 (treinta y cinco mil novecientos setenta y dos punto treinta y cinco metros cuadrados), misma que se valora en términos de los artículos 327 fracción I y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.---

14.- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 72160-151CAAL15, con fecha de expedición quince de octubre de dos mil quince, exhibido al momento de la visita de verificación, del que se desprende que tiene permitidos veintidós (22) niveles máximos de construcción, una superficie máxima de construcción de 37,886.85 m² (treinta y siete mil ochocientos ochenta y seis metros cuadrados), una superficie mínima de área libre de 1,435.11 m² (mil cuatrocientos treinta y cinco punto once metros cuadrados) y una superficie máxima de desplante de 1,722.13 m² (mil setecientos veintidós punto trece metros cuadrados), del que se advierte que tenía una vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, esto fue, hasta el día dieciséis de octubre de dos mil dieciséis, resultando evidente que dicho certificado no se encontraba vigente al momento de la práctica de la visita de verificación; sin embargo, acredita haber ejercido el derecho conferido en el mismo, en términos del artículo 158 fracción II párrafo tercero del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al haber tramitado su Registro de Manifestación de Construcción Tipos B o C, con número de folio AOC-3367-2016, con sello de registro de Ventanilla Única Delegacional de fecha cinco de agosto de dos mil dieciséis, durante la vigencia del Certificado de referencia, y 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 del Distrito Federal, y en aplicación del principio del buen derecho, es procedente tomar en cuenta dicho Certificado para los efectos de la presente determinación. -----

Una vez precisado lo anterior, del estudio y análisis del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 72160-151CAAL15, con fecha de expedición quince de octubre de dos mil quince, se hace constar que se aprobó 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 273 (doscientos setenta y tres), Libro V, Volumen Uno, de POLÍGONOS DE ACTUACIÓN, el cinco de octubre de dos mil quince, de donde se desprende lo siguiente:-----



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3361/2018

Adicionalmente, con base en el "ACUERDO POR EL QUE SE APRUEBA LA CONSTITUCIÓN DEL POLÍGONO DE ACTUACIÓN, MEDIANTE EL SISTEMA DE ACTUACIÓN PRIVADO, CONFORMADO POR EL PREDIO UBICADO EN LA CALLE AVENIDA INSURGENTES SUR NÚMERO 2411, COLONIA BARRIO LORETO, DELEGACIÓN ALVARO OBREGÓN", de fecha 28 de septiembre de 2015, se permite lo siguiente:

ACUERDO POR EL QUE SE APRUEBA LA CONSTITUCIÓN DEL POLÍGONO DE ACTUACIÓN, MEDIANTE EL SISTEMA DE ACTUACIÓN PRIVADO, CONFORMADO POR EL PREDIO UBICADO EN LA CALLE AVENIDA INSURGENTES SUR NÚMERO 2411, COLONIA BARRIO LORETO, DELEGACIÓN ALVARO OBREGÓN.

PRIMERO. Se permite el uso del predio objeto de este acuerdo, para la construcción de un Polígono de Actuación Privado, conforme a lo establecido en los Considerandos II, III, IV, V y VI con los siguientes nuevos lineamientos:

Área Libre mínima	1,435.11 m ²
Área máxima de desplante	1,722.13 m ²
Superficie Máxima de Construcción permitida	37,886.85 m ²
Niveles	22 (veintidós)
Usos del Suelo	Habitacional Mixto
Densidad	Z el número de viviendas factibles se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto

SEGUNDO. Para la ejecución del Polígono de Actuación, el propietario deberá cumplir todas las condiciones señaladas en los Considerandos II y VII.

TERCERO. Gírese a efecto al Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano, de esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, acompañado del comprobante de pago original que presente el interesado y copia certificada del presente Acuerdo, con la finalidad de que se lleve a cabo la inscripción del mismo, para que surta los efectos legales a que haya lugar.

CUARTO. El solicitante de la Constitución del Polígono de Actuación, ejerció los derechos conferidos en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio 65466-151CRCH14 expedido el 8 de Septiembre de 2014, por lo que una vez inscrito el presente acuerdo en el Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano, de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, estará vigente hasta 365 días posteriores a que se modifique el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 10 de mayo de 2011.

QUINTO. El presente Acuerdo, no exime a los interesados 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." (SIC)

(1) De acuerdo con el "ACUERDO POR EL QUE SE APRUEBA LA CONSTITUCIÓN DEL POLÍGONO DE ACTUACIÓN, MEDIANTE EL SISTEMA DE ACTUACIÓN PRIVADO, CONFORMADO POR EL PREDIO UBICADO EN LA CALLE AVENIDA INSURGENTES SUR NÚMERO 2411, COLONIA BARRIO LORETO, DELEGACIÓN ALVARO OBREGÓN", de fecha 28 de septiembre de 2015, se permitirá lo siguiente: Una Superficie Máxima de Construcción de 37,886.85 m² para uso Habitacional Mixto, con un Área libre mínima de 1,435.11 m² y un Área máxima de desplante de 1,722.13 m², Altura Máxima de 22 (veintidós) Niveles.

Cabe destacar que por lo que hace a las condicionantes señaladas en el Certificado antes citado, esta autoridad no puede emitir pronunciamiento respecto del cumplimiento de las mismas, en virtud de que se considera que unas, deben respetarse al ejecutarse el proyecto pretendido, siendo que al momento de la visita de verificación, aún se encontraba en proceso de construcción, y en otras, no se cuenta con los elementos suficientes para determinar el cumplimiento o incumplimiento de dichas condicionantes, por lo que esta autoridad se encuentra imposibilitada para emitir pronunciamiento alguno al respecto.

Asimismo del Certificado en estudio, se advierte que en términos del acuerdo por el que se aprueba la constitución de un polígono de actuación mediante el sistema de actuación privado, en el predio materia del presente procedimiento, el inmueble objeto del presente procedimiento tiene permitidos; veintidós (22) niveles máximos de construcción, una superficie máxima de construcción de 37,886.85 m² (treinta y siete mil ochocientos ochenta y seis metros cuadrados), una superficie mínima de área libre de 1,435.11 m² (mil cuatrocientos treinta y cinco punto once metros cuadrados) y una superficie máxima de desplante de 1,722.13 m² (mil setecientos veintidós punto trece metros cuadrados), ahora bien, del acta de visita de verificación materia del presente asunto, se advierte que el inmueble visitado, se encontraba edificado al momento de la visita de verificación por dos torres de once (11) niveles contados a partir del nivel medio de banqueta, con una superficie de construcción contada a partir del nivel medio de banqueta de 17,706.63 m² (diecisiete mil setecientos seis punto sesenta y tres metros cuadrados), por lo que se hace evidente que el número de niveles de construcción y la superficie máxima de construcción 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 72160-151CAAL15, con fecha de expedición quince de octubre de dos mil quince.

Ahora bien, se desprende que la superficie mínima de área libre que el visitado debe respetar es de 1,435.11 m² (mil cuatrocientos treinta y cinco punto once metros cuadrados), en ese sentido, del acta de visita de verificación materia del presente asunto, se advierte que el inmueble visitado, cuenta con una superficie de área libre de 1,727.93 m² (mil setecientos veintisiete punto noventa y tres metros cuadrados), por lo que se hace evidente que la superficie de área libre observada al momento de la práctica de la visita de verificación en el inmueble visitado, es la permitida de conformidad con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 72160-151CAAL15, con fecha de expedición quince de octubre de dos mil quince.

Por lo que, en términos del PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA ALVARO OBREGÓN", publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el diez de mayo de dos mil once, (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3361/2018

verificación materia del presente asunto), y corroborada en el "SIG" (Sistema de Información Geográfica) del sitio de "internet" que puede ser consultado de la página electrónica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (www.seduvi.cdmx.gob.mx), se desprende que el inmueble visitado se trata de un inmueble dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial, tal como se advierte a continuación:-----

Normas por Ordenación:

Actuación

Inf. de la Norma Norma 4 Referente a las Áreas de Conservación Patrimonial.

Sitios Patrimoniales

Características Patrimoniales:	Niveles de protección:	Zona Histórica
Inf. de la Norma 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 desprende que a todos los inmuebles colindantes a inmueble(s) con valor histórico y/o valor artístico y/o patrimonial, para cualquier intervención requiere autorización de las autoridades competentes, local o federal, sin embargo, también se advierte de la información electrónica que al inmueble materia del presente procedimiento no le aplica el concepto denominado "zona histórica", información recabada del apartado de "características patrimoniales", por lo que de la información que nos aporta dicho sistema y 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.-----

En ese sentido, de la información antes indicada, se desprende que el inmueble se encuentra dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial, ante cualquier intervención el inmueble visitado requiere del aviso de intervención, Dictamen u Opinión Técnica según sea el caso, emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda; al respecto, de las constancias que obran agregadas en los autos del presente procedimiento, se advierte la copia cotejada con original del oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/1283/2016, de fecha once de mayo de dos mil dieciséis, mediante el cual, se emitió opinión técnica favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para el proyecto de construcción de obra nueva para el uso comercial en dos niveles, área comunes en un nivel y 285 departamentos en 19 niveles para un total de veintidós niveles (6 sótanos+ Semisótano + P. B.+21 niveles) con alturas de 82.2175 y 71.7675 metros al piso terminado de la azotea, en una superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 34,472.63 m2 de los cuales 2,959.78 m2 son para uso comercial, 1539.60 m2 de áreas comunes y 29,973.25 m2 para uso habitacional y bajo nivel de banqueta de 22,100.68 m2, signado por la Directora del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, derivado de lo anterior, se hace evidente que el inmueble visitado acreditó contar con la opinión favorable de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, dando así cumplimiento a dicha obligación y con ello la observancia a la característica patrimonial, aplicable al inmueble visitado.-----

Aunado a lo anterior, del oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/1283/2016, de fecha once de mayo de dos mil dieciséis, se desprende que para que dicho oficio cumpla sus efectos, el inmueble objeto del presente procedimiento está condicionado a contar con el Dictamen de Impacto Urbano, o Estudio de Impacto Ambiental o Dictamen de Impacto Urbano Ambiental, de acuerdo a la Norma General de Ordenación Número 19, emitido en la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, al respecto, de las constancias que obran en autos se advierte la copia cotejada con original del oficio SEDUVI/DGAU/25611/2016 DGAU.16/DEIU/056/2016 de fecha siete de noviembre de dos mil dieciséis; en el cual se resuelve emitir el dictamen de estudio de impacto urbano positivo para el proyecto de construcción solicitado en el inmueble visitado, con una vigencia de dos años contados a partir del día siguiente a su notificación, por tanto, se determina que el inmueble visitado da cumplimiento a dicha obligación.-----

En virtud de lo anterior, esta autoridad determina que el visitado al momento de la visita de verificación, observa las disposiciones legales y reglamentarias en materia de uso del



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3361/2018

suelo, respecto de los niveles, superficie de construcción y superficie de área libre observados en el inmueble visitado, así como acredita contar con opinión favorable de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, y acredita contar con el Dictamen de Impacto Urbano, todas de conformidad con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 72160-151CAAL15, con fecha de expedición quince de octubre de dos mil quince, expedido conforme al PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO DE LA DELEGACIÓN ÁLVARO OBREGÓN", publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el diez de mayo de dos mil once, (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), en relación con los artículos 43, 47, 48 y 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismo que cita:-----

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.-----

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.-----

TERCERO.- Por lo que hace a los niveles, superficie de construcción, superficie de área libre observados en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación, así como acreditar contar con la opinión favorable de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y acreditar contar con el Dictamen de Impacto Urbano, se determina que el ciudadano [REDACTED] Copropietario y Apoderado legal de los copropietarios del inmueble materia del presente procedimiento, observan las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en materia de uso de suelo, 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 hábil 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 atento oficio a la Coordinación de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que se designe y comisione personal especializado en funciones de verificación para que se proceda a notificar 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 al ciudadano Abraham Cherem Cassab, en su carácter de Copropietario y Apoderado Legal de los Copropietarios del inmueble materia del presente procedimiento y/o a los ciudadanos [REDACTED] autorizados en el presente procedimiento, en el domicilio señalado para tales efectos, ubicado en [REDACTED]-----

SÉPTIMO.- CÚMPLASE

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

OVC/MMOR