Ciudad de México, a 21 de abril de 2023

[redacted]

Asunto: Se notifica Dictamen.

[redacted]

APODERADO LEGAL DE CAPITAL FUND XXI, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, QUIEN A SU VEZ ACTÚA COMO APODERADO LEGAL DE CIBANCO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, ACTUANDO ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE COMO FIDUCIARIO DEL FIDEICOMISO ESPACIO CONDESA CIB/2167

[redacted]

P R E S E N T E

En cumplimiento a lo dispuesto por los Resolutivos Cuarto y Noveno del Dictamen número SEDUVI/DGOU/D-POL/009/2023 de fecha 21 de abril de 2023, que resolvió la solicitud de Constitución de Polígono de Actuación mediante el Sistema de Actuación Privado, para los predios ubicados en Circuito Interior Av. José Vasconcelos número 127 y calle Carlos B. Zetina número 34, ambos en la Colonia Hipódromo Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc, Código Postal 06170, con fundamento en lo dispuesto por el Artículo 78 fracción I, inciso c), de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, me permito notificar debidamente a usted el citado Dictamen.

Asimismo, le comunico que conforme a lo dispuesto en los Artículos 22, 23, 24 y 242 del Código Fiscal de la Ciudad de México, 17 del Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria, así como de Autorización y Registro de Personas para Practicar Avalúos, **se requiere que presente por escrito ante la Oficialía de Partes de esta Secretaría lo siguiente:**

- **Avalúos suscritos por un Perito Valuador registrado en la Tesorería del Gobierno de la Ciudad de México**, que muestren el valor comercial de los inmuebles correspondientes a los predios que integran el Polígono de Actuación referido, los cuales deberán contener el Objeto del Avalúo **(Conocer el valor comercial del terreno)** y el Propósito del Avalúo **(Para pago de derechos por inscripción del Polígono de Actuación en el Registro de Planes y Programas, conforme al Artículo 242 del Código Fiscal de la Ciudad de México)**.
- **Una impresión del Registro Federal de Contribuyentes (RFC), nombre o razón social y el domicilio fiscal,** necesario para la elaboración de los Formatos de Pago de Derechos por concepto de inscripción en el Registro de Planes y Programas.

Amores 1322, Del Valle Centro,
Benito Juárez, 03100, Ciudad de México.
Tel. 55 5130 2100 ext. 2123

SEDUVI/DGOU/ [redacted] **/2023**

Posteriormente se le notificará vía telefónica para que pase a recoger los Formatos para Trámite de Pago correspondientes, con los cuales deberá realizar su pago en la Tesorería de la Ciudad de México; una vez realizado, deberá presentar el original del recibo de la Tesorería y del Formato para Trámite de Pago, mediante un escrito a través de Oficialía de Partes de esta Secretaría. En caso contrario, se declarará la caducidad del procedimiento, se dejará sin efectos el presente Dictamen y se acordará el archivo del expediente, con fundamento en los Artículos 39 fracción I, 44, 93 fracción II y 95, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.

Sin más por el momento, reciba un cordial saludo.

ATENTAMENTE

LIC. INTI MUÑOZ SANTINI
DIRECTOR GENERAL DEL ORDENAMIENTO URBANO

SUPERVISÓ	REVISÓ	ELABORÓ
MARGARITA MAYES CHÁVEZ	SUSANA CAMACHO BARRIOS	IYELITZIN MAYA RAMÍREZ

Folio: 21261 61REAX21
Con anexos
*IMS/MRC/SCB/IMR/japu

Exp. P.A. 29/2021

Amores 1322, Del Valle Centro,
Benito Juárez, 03100, Ciudad de México.
Tel. 55 5130 2100 ext. 2123

GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

S[redacted]

Ciudad de México, a 21 de abril de 2023

DICTAMEN PARA LA CONSTITUCIÓN DEL POLÍGONO DE ACTUACIÓN, MEDIANTE EL SISTEMA DE ACTUACIÓN PRIVADO, PARA LOS PREDIOS UBICADOS EN **CIRCUITO INTERIOR AV. JOSÉ VASCONCELOS** NÚMERO **127** Y CALLE **CARLOS B. ZETINA** NÚMERO **34**, AMBOS EN LA COLONIA **HIPÓDROMO CONDESA**, ALCALDÍA **CUAUHTÉMOC**, CÓDIGO POSTAL **06170**.

ANTECEDENTES

1. Con fecha 18 de octubre de 2021, el ciudadano [redacted] en su carácter de Apoderado Legal de Capital Fund XXI, Sociedad Anónima de Capital Variable, presentó la solicitud para la Constitución de Polígono de Actuación, mediante el formato TSEDUVI_CPA_1, a través del Área de Atención Ciudadana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, la cual se registró con el número de [redacted].

2. Para acreditar la propiedad de los predios antes referidos, el interesado presentó la Escritura Pública número 177,515 de fecha 26 de marzo de 2015, expedida por el Licenciado Cecilio González Márquez, Titular de la Notaría Pública número 151 del Distrito Federal, en la cual se hace constar el Convenio de Aportación al Fideicomiso Irrevocable, Traslativo de Dominio y de Administración número "CIB/2167", con Derechos de Reversión, del predio resultante de la fusión del inmueble marcado con el número oficial ciento veintisiete de la Avenida José Vasconcelos; el inmueble marcado con el número oficial veinticinco del Eje Cuatro Sur Benjamín Franklin; del inmueble marcado con el número oficial veinte de la calle Carlos B. Zetina; del inmueble marcado con el número oficial veintinueve del Eje Cuatro Sur Benjamín Franklin y del inmueble marcado con el número oficial diecisiete del Eje Cuatro Sur Benjamín Franklin, todos de la Colonia Hipódromo Condesa, Delegación Cuauhtémoc, los cuales resultaron en un solo predio identificado con el número oficial 127 del Circuito Interior Av. José Vasconcelos, Colonia Hipódromo Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc, Código Postal 06170; y el inmueble marcado con el número treinta y cuatro de la calle de Carlos B. Zetina, esquina con la calle Benjamín Franklin, Colonia Hipódromo Condesa, Delegación Cuauhtémoc, Código Postal 06170, en favor de CIBANCO, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, en su calidad de Fiduciario en el Fideicomiso Irrevocable, Traslativo de Dominio y de Administración, identificado con el número CIB/2167; la cual se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México, bajo los Folios Reales números 9171745 y 1350546, del 21 de agosto de 2015.

3. Para acreditar la personalidad de su mandante, el Interesado presentó:

- Contrato de Fideicomiso Irrevocable, Traslativo de Dominio y de Administración identificado con el número CIB/2167, en el cual CIBANCO, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, actúa en su carácter de Institución Fiduciaria, de fecha 29 de enero de 2015.
- Escritura Pública número 12,395 de fecha 24 de septiembre de 2014, expedida por el Licenciado Guillermo Aarón Vigil Chapa, Titular de la Notaría Pública número 247 del Distrito Federal, en la cual se hace costar la Constitución de Capital Fund XXI, Sociedad Anónima de Capital Variable; la cual se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, bajo el Folio Mercantil Electrónico número 524240 -1, del 22 de octubre de 2014.

4. Para acreditar su personería, el interesado presentó la Escritura Pública número 52,053 de fecha 07 de noviembre de 2019, expedida por el Licenciado Miguel Ángel Espíndola Bustillos, Titular de la Notaría Pública número 120 de la Ciudad de México y del Patrimonio Inmobiliario Federal, en la cual se hace constar el Poder General que otorga Capital Fund XXI, Sociedad Anónima de Capital Variable en favor del ciudadano [redacted].

5. Además, el interesado presentó:

- Pasaporte vigente expedido por la Secretaría de Relaciones Exteriores con número G30108714, a favor del ciudadano [redacted]
- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial con número de folio 1961 de fecha 18 de octubre de 2019, para el predio ubicado en Circuito Interior Av. José Vasconcelos número 127, Colonia Hipódromo Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc, Código Postal 06170.

Calle Amores 1322, Del Valle Centro, Benito Juárez, 03100, Ciudad de México.
Tel. 55 5130 2100 ext. 2123

[redacted]

- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 11528-151HEAX20 de fecha 12 de marzo 2021, para el predio ubicado en Circuito Interior Av. José Vasconcelos número 127, Colonia Hipódromo Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc, Código Postal 06170.
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital con número de folio 60987-151HEAX20D de fecha 10 de diciembre de 2020, para el predio ubicado en la calle Carlos B. Zetina número 34, Colonia Hipódromo Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc, Código Postal 06170.
- Memoria Descriptiva del proyecto del Polígono de Actuación con resumen general de áreas y cortes esquemáticos.
- Reporte Fotográfico consistente en 24 fotografías y 6 larguillos fotográficos de los predios y del área de estudio, en los cuales se aprecian las alturas de las construcciones colindantes y de las aceras contrarias.
- Imágenes del modelo tridimensional a nivel volumétrico del proyecto en el entorno urbano en las que se muestran las alturas de la zona.
- Estudio Técnico Urbano suscrito por el Perito en Desarrollo Urbano, Licenciado en Planeación Territorial Fernando López Colores con número de registro PDU-0442.
- Anteproyecto a nivel esquemático que incluye plantas, cortes y fachadas a escalas 1:100, 1:200, 1:250, 1:300 y 1:400.
- Carnet del Perito en Desarrollo Urbano, Licenciado en Planeación Territorial Fernando López Colores con número de registro PDU-0442 vigente, resellado, cruzado con los datos del predio y del trámite y con firma autógrafa.
- Pago por concepto de derechos por los servicios relacionados con la expedición de certificados, licencias, estudios y dictamen establecido en el artículo 235 del Código Fiscal de la Ciudad de México publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 21 de diciembre de 2020 con línea de captura 7724260405087C68UNNT de fecha 15 de octubre de 2021, por la cantidad de $5,901.00 (cinco mil novecientos un pesos 00/100 M.N.), para el trámite de Constitución de Polígono de Actuación para los predios ubicados en Circuito Interior Av. José Vasconcelos número 127 y calle Carlos B. Zetina número 34, ambos en la Colonia Hipódromo Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc, Código Postal 06170.

6. La Dirección de Instrumentos de Gestión del Desarrollo Urbano adscrita a la Dirección General del Ordenamiento Urbano de esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, emitió un oficio de Prevención al interesado con número SEDUVI/DGOU/DIGDU/525/2022 de fecha 05 de abril de 2022, con fundamento en el artículo 45 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, debido a que su solicitud no contenía toda la información necesaria de acuerdo a los requisitos establecidos para la Constitución del Polígono de Actuación en cuestión, mismo que se puso a disposición del interesado, a través del Área de Atención Ciudadana de esta Secretaría.

7. Con fecha 13 de diciembre de 2022, la ciudadana [redacted] persona autorizada para oír y recibir notificaciones y documentos mediante carta poder, acudió al Área de Atención Ciudadana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, donde le fue notificado el oficio de prevención antes mencionado.

El interesado desahogó la prevención con diversas manifestaciones respecto a las documentales exhibidas, mediante el escrito presentado a través del Área de Atención Ciudadana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda el 15 de diciembre de 2022 y adjuntó a su escrito los siguientes documentos:

- Formato TSEDUVI_CPA_1 debidamente requisitado.
- Escritura Pública número 55,434 de fecha 12 de abril de 2022, expedida por el Licenciado Miguel Ángel Espíndola Bustillos, Titular de la Notaría Pública número 120 de la Ciudad de México, en la cual se hace constar el Poder Especial que otorga CIBANCO, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, actuando única y exclusivamente como Fiduciario del Fideicomiso Espacio Condesa CIB/2167, en favor de Capital Fund XXI, Sociedad Anónima de Capital Variable; debidamente cotejada.

Calle Amores 1322, Del Valle Centro,
Benito Juárez, 03100, Ciudad de México.
Tel. 55 5130 2100 ext. 2123

[redacted]

- Escritura Pública número 12,395 de fecha 24 de septiembre de 2014, expedida por el Licenciado Guillermo Aarón Vigil Chapa, Titular de la Notaría Pública número 247 del Distrito Federal, en la cual se hace costar la Constitución de Capital Fund XXI, Sociedad Anónima de Capital Variable; la cual se encuentra inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, bajo el Folio Mercantil Electrónico número 524240 -1, del 22 de octubre de 2014; debidamente cotejada.
- Escritura Pública número 52,053 de fecha 07 de noviembre de 2019, expedida por el Licenciado Miguel Ángel Espíndola Bustillos, Titular de la Notaría Pública número 120 de la Ciudad de México y del Patrimonio Inmobiliario Federal, en la cual se hace constar el Poder General que otorga Capital Fund XXI, Sociedad Anónima de Capital Variable en favor del ciudadano [redacted] debidamente cotejada.
- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial vigente con número de folio 1114 de fecha 15 de septiembre de 2021, para el predio ubicado en la calle Carlos B. Zetina número 34, Colonia Hipódromo Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc, Código Postal 06170; debidamente cotejada.
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo vigente con número de folio 34671-151HEAX22 fecha 02 de diciembre de 2022, para el predio ubicado en Circuito Interior Av. José Vasconcelos número 127, Colonia Hipódromo Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc, Código Postal 06170; debidamente cotejado.
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 2136-151HEAX22 de fecha 08 de febrero de 2022, para el predio ubicado en la calle Carlos B. Zetina Esq. B Franklin número 34, Colonia Hipódromo Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc, Código Postal 06170; debidamente cotejado.
- Copia Certificada de fecha 18 de julio de 2022, emitida por la Dirección General del Ordenamiento Urbano que contiene la Resolución para la Aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano, Predio Receptor, para el predio ubicado en Avenida José Vasconcelos número 127, Colonia Hipódromo Condesa, Delegación Cuauhtémoc (ahora Alcaldía); debidamente cotejada.
- Dictamen de Aplicación de la Normatividad de Uso del Suelo o de las Normas Generales de Ordenación con número SEDUVI/DGOU/2309/2022 de fecha 20 de octubre de 2022 para el predio ubicado en Circuito Interior Av. José Vasconcelos número 127, Colonia Hipódromo Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc, Código Postal 06170; debidamente cotejado.

8. La Dirección de Instrumentos de Gestión del Desarrollo Urbano solicitó Opinión Técnica a la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público ambas Direcciones adscritas a la Dirección General del Ordenamiento Urbano de esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, mediante oficio número SEDUVI/DGOU/DIGDU/180/2023 de fecha 08 de febrero de 2023.

Al respecto, el artículo 66 fracción IV del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, menciona lo siguiente:

> *"Artículo 66. La Secretaría en materia de Patrimonio Cultural Urbano con objeto de cumplir lo previsto en la Ley, deberá:*
>
> *...*
>
> *IV. **Emitir opinión técnica** para la aplicación de instrumentos para el desarrollo urbano, como son: Sistema de transferencia de potencialidad de desarrollo urbano, **polígonos de actuación**, estudios de impacto urbano, modificaciones o cambio de uso de suelo acordes a la normatividad aplicable, así como otros actos administrativos que involucren elementos e inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano y/o se ubiquen en Área de Conservación Patrimonial; y*
>
> *..."*
>
> (Énfasis añadido)

9. La Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público emitió opinión técnica favorable condicionada en materia estrictamente de conservación patrimonial mediante oficio número SEDUVI/DGOU/DPCUEP/0525/2023 de fecha 15 de febrero de 2023.

Calle Amores 1322, Del Valle Centro,
Benito Juárez, 03100, Ciudad de México.
Tel. 55 5130 2100 ext. 2123

[redacted]

10. La Dirección de Instrumentos de Gestión del Desarrollo Urbano adscrita a la Dirección General del Ordenamiento Urbano verificó que la documentación legal y técnica reuniera los requisitos necesarios y que se cumpliera con el procedimiento administrativo establecido en los artículos 76 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 15 de julio de 2010; 140 y 141 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 15 de marzo de 2018.

Con base en lo anterior y

CONSIDERANDO

COMPETENCIA

I. Que la Dirección General del Ordenamiento Urbano es competente para dictaminar la solicitud para la Constitución de Polígono de Actuación, indicada en el Antecedente 1, de conformidad con lo señalado por los artículos 8°,14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 3°, 7°, 66 y 67 de la Constitución Política de la Ciudad de México; 1°, 2°, 3° fracciones I, II y XI, 6°, 7°, 11 fracción I, 15, 16 fracción VI, 18 y 31 fracciones I y XII de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; 1°, 2° fracción II, 3° fracciones VIII y XXII, 4° fracción III, 7° fracciones I, XIV, XVIII, XIX y XXIX, 76 fracción I, 77, 78 y 87 fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; 1°, 2° fracciones I, II, V, VI, VIII, X, XII, XXIII y XXV, 3°, 5°, 6° fracciones I, II, III, IV, V, VIII, IX y X, 7° fracciones I, II, III y IV, 30, 32, 34, 87 fracción I y 88, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 1º, 2º y 156 fracción XVIII del Reglamento Interior del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; 1°, 2°, 3°, 140, 141, 142, 144 y 146 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 15 de marzo de 2018 y el Manual Administrativo de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

NORMATIVIDAD

II. Que la Constitución del Polígono de Actuación solicitado se integra por dos predios colindantes; el primero de ellos ubicado en **Circuito Interior Av. José Vasconcelos** número **127**, Colonia **Hipódromo Condesa**, Alcaldía **Cuauhtémoc**, Código Postal **06170**, que conforme a lo establecido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación Cuauhtémoc publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 29 de septiembre de 2008 y al Aviso por el que se da a conocer la difusión del Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 15 de febrero de 2018, le corresponden las zonificaciones H 3/20/M (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, Densidad "M", Media: una vivienda cada 50.00 m^2 de terreno) y HO 5/20/Z (Habitacional con Oficinas, 5 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, 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).

Asimismo, mediante Dictamen de Aplicación de la Normatividad de Uso del Suelo o de las Normas Generales de Ordenación, con número de oficio SEDUVI/DGOU/2309/2022 de fecha 20 de octubre de 2022, referido en el Antecedente 7 del presente Dictamen, se emitió lo siguiente:

> *"**4.4.2. Normas Generales de Ordenación***
>
> *...*
>
> ***10. ALTURAS MÁXIMAS EN VIALIDADES EN FUNCIÓN DE LA SUPERFICIE DEL PREDIO Y RESTRICCIONES DE CONSTRUCCIÓN AL FONDO Y LATERALES***
>
> *Esta norma es aplicable únicamente en las zonas y vialidades que señale el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano correspondiente.*
>
> *Todos los proyectos en que se aplique esta norma, deberán incrementar el espacio para estacionamiento de visitantes en un mínimo de 20% respecto a lo que establece el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias.*

Calle Amores 1322, Del Valle Centro,
Benito Juárez, 03100, Ciudad de México.
Tel. 55 5130 2100 ext. 2123

[redacted]

Para predios con superficies a partir de 1,000 m2, y con un frente mínimo de 15 m, la altura, número de niveles y separaciones laterales se sujetarán a lo que indica el siguiente cuadro:

SUPERFICIE DELPREDIO M2	NO. DE NIVELES MÁXIMOS	RESTRICCIONES MÍNIMAS LATERALES (M)	ÁREA LIBRE %
1.000 – 1,500	11	3.0	30
1,501 – 2,000	13	3.0	30
2,001 – 2,500	15	3.0	30
2501 - 3000	17	3.5	35
3001 - 4000	19	3.5	35
4,001 – EN ADELANTE	**22**	**3.5**	**50**

Las restricciones en las colindancias se determinarán conforme a lo que establece la Norma número 7.

En todo el frente del predio se deberá dejar una franja libre al interior del alineamiento, a partir de la sección que para cada vialidad determine el Programa Delegacional respectivo. Dicha franja podrá ser utilizada solamente para la entrada y salida de personas y vehículos al predio, su mantenimiento y control será responsabilidad del propietario. Sobre esta franja no se podrá construir, cubrir ni instalar estructuras fijas y/o desmontables, con excepción de las que se utilicen para delimitar el predio.

Todas las maniobras necesarias para estacionamiento y circulación de vehículos, ascenso y descenso de pasajeros, carga y descarga de mercancías y operación de todos los vehículos de servicio o suministro relacionadas con las actividades que implique la utilización del predio, deberán realizare a partir del límite interior del predio.

Cuando los proyectos contemplen construir pisos para estacionamiento, circulaciones y vestíbulos arriba del nivel de banqueta, podrán incrementar su superficie de desplante hasta en 30% del área libre y hasta una altura de 10 m sobre el nivel de banqueta. Estos pisos cuantifican en el número de niveles permitidos por la presente norma.

A partir de los 10 m o 4 niveles de altura, las construcciones a que se refiere el párrafo anterior deberán respetar el porcentaje de área libre y el manejo de 4 fachadas señaladas en el cuadro.

Los proyectos deberán sujetarse a lo establecido en la Norma número 4.

...

*...**DICTAMEN PROCEDENTE** para la aplicación de las Normas Generales de Ordenación números **3. Fusión de dos o más predios cuando uno de ellos se ubique en zonificación habitacional (H)** y **10. Alturas máximas en vialidades en función de la superficie del predio y restricciones de construcción al fondo y laterales** del Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 29 de septiembre de 2008, y del Aviso por el que se da a conocer la difusión del Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 15 de febrero de 2018, para que de la fusión de los predios anteriormente marcados con el número **20 de la calle Carlos B. Zetina, 127 de la Avenida José Vasconcelos y los números 17, 25 y 29 de Eje Cuatro Sur Benjamín Franklin**, al tener las zonificaciones 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^2 de la superficie total del terreno) y HO/5/20/Z (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 5 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, 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), **se pueda optar y prevalezca en cuanto a uso de suelo, la altura y área libre de la Zonificación HO/5/20/Z (Habitacional con Oficinas, 5 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, 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), en la totalidad del predio fusionado** con una superficie de 10,396.66 m^2. Asimismo por ubicarse sobre dos de los Corredores Urbanos (Vialidades) Circuito Interior José Vasconcelos y Eje 4 Sur Benjamín Franklin; partiendo de la zonificación **HO/5/20/Z** (Habitacional con Oficinas, 5 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y 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) y considerando que el predio tiene una superficie de **10,396.66**

Calle Amores 1322, Del Valle Centro,
Benito Juárez, 03100, Ciudad de México.
Tel. 55 5130 2100 ext. 2123

[redacted]

m^2, se sujetará al número de niveles, porcentaje de área libre y restricciones laterales establecido en la ***Norma 10. Alturas máximas en vialidades en función de la superficie del predio y restricciones de construcción al fondo y laterales****, permitiendo por encontrarse en el rango de 4,001 - EN ADELANTE, la construcción de* ***hasta 22 niveles máximos de construcción, restricciones mínimas laterales de 3.50 metros, 50% mínimo de área libre****, para el predio ubicado en la calle* ***Circuito Interior Av. José Vasconcelos No. 127, Colonia Hipódromo Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06170****..."* (Sic)

Finalmente, al segundo predio ubicado en la calle **Carlos B. Zetina** número **34**, Colonia **Hipódromo Condesa**, Alcaldía **Cuauhtémoc**, Código Postal **06170**, le corresponde la zonificación **HO 5/20/Z** (Habitacional con Oficinas, 5 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, 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).

Para una mejor apreciación, se señala que los predios cuentan con los siguientes lineamientos:

Dirección de los predios	Superficie de los predios	Zonificación	Área libre		Desplante		Sup. Máx. Const.	C.U.S.	Niveles	Densidad
	m^2		m^2	%	m^2	%	m^2	V.A.T.		
Circuito Interior Av. José Vasconcelos número 127 Ver nota a.	10,396.66	HO 22/50	5,198.33	50.00	5,198.33	50.00	114,363.26	11.00	22	Z
Carlos B. Zetina número 34 Ver nota a.	242.90	HO 5/20/Z	48.58	20.00	194.32	80.00	971.60	4.00	5	Z
Total	**10,639.56**	--------	**5,246.91**	-----	**5,392.65**	-----	**115,334.86**	-----	-----	-----

Nota a. Colonia Hipódromo Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc, Código Postal 06170.
"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.

ANTEPROYECTO

III. Que conforme al anteproyecto presentado, se pretende llevar a cabo la construcción de una obra nueva consistente en un conjunto para uso de comercio, oficinas, hotel y habitacional, conformado por un basamento para uso de comercio en 4 niveles (P.B. + 3 niveles) que únicamente para efectos del presente Dictamen se considerarán como 8 niveles sobre nivel de banqueta, toda vez que los mismos superan la altura máxima de entrepiso permitida por la Norma General de Ordenación número 7 del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación Cuauhtémoc publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 29 de septiembre de 2008 y al Aviso por el que se da a conocer la difusión del Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 15 de febrero de 2018, sobre dicho basamento se desplantan 2 torres para quedar de la siguiente manera:

- Torre 1 destinada para uso de oficinas y comercio en 23 niveles sobre nivel banqueta (22 niveles + sobrepaso de elevadores), alcanzando una altura de 122.00 metros al nivel de piso terminado en azotea más sobrepaso de elevadores para alcanzar hasta 125.50 metros.
- Torre 2 destinada para albergar hasta 112 viviendas, comercio y hotel en 18 niveles (17 niveles + sobrepaso de elevadores), alcanzando una altura de 85.00 metros al nivel de piso terminado en azotea más sobrepaso de elevadores para alcanzar hasta 88.50 metros.

El proyecto contará con una superficie total de construcción de 222,055.10 m^2, de los cuales 109,394.08 m^2 se encontrarán sobre nivel de banqueta y 112,661.02 m^2 bajo nivel de la misma, distribuidos en 12 sótanos para uso de estacionamiento, bodegas y cuartos técnicos más cisternas, oficinas y comercio, que integran 4,708.47 m^2 para usos habitables mismos que se encuentran cuantificados dentro de la superficie máxima de construcción permitida; la edificación contará con un área máxima de desplante de 9,907.24 m^2 (93.12%) y un área libre mínima de 732.32 m^2 (6.88%), debiendo obtener un total de 4,514.59 m^2 de ocupación adicional de área libre a través del Sistema de Transferencia de Potencialidades del Desarrollo Urbano.

Calle Amores 1322, Del Valle Centro,
Benito Juárez, 03100, Ciudad de México.
Tel. 55 5130 2100 ext. 2123

A petición del interesado y conforme a la justificación técnica del Perito en Desarrollo Urbano, Licenciado en Planeación Territorial Fernando López Colores con número de registro PDU-0442, en el basamento a desarrollar se proyectan alturas de entrepiso de 6.00 metros en los tres primeros niveles; asimismo, en el nivel 3 el área destinada a los cines se divide en dos secciones, una con altura de entrepiso de 15.00 metros y la otra de 25.65 metros; finalmente en el cuarto nivel se tendrán dos secciones, una con altura de entrepiso de 5.00 metros y la otra de 9.00 metros en el área interior destinada a equipos, las cuales se encuentran cuantificadas dentro del número de niveles de la edificación, lo anterior debido a que las mismas superan la altura máxima de entrepiso permitida por la Norma General de Ordenación número 7 del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación Cuauhtémoc publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 29 de septiembre de 2008 y al Aviso por el que se da a conocer la difusión del Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 15 de febrero de 2018.

SISTEMA DE ACTUACIÓN

IV. Que el Sistema de Actuación del Polígono de Actuación solicitado es Privado, toda vez que tiene por objeto la gestión y ejecución de obras y proyectos específicos en el polígono solicitado en los predios en estudio, asumiendo el propietario todos los beneficios y cargas, para cumplir estrictamente con sus fines, en beneficio del desarrollo urbano de la Ciudad de México.

RELOCALIZACIÓN DEL POTENCIAL CONSTRUCTIVO

V. Que la elaboración del presente Dictamen se basa en el análisis del Estudio Técnico Urbano, suscrito por el Perito en Desarrollo Urbano, Licenciado en Planeación Territorial Fernando López Colores con número de registro PDU-0442, para la relocalización de usos y destinos del suelo, sin variar las disposiciones del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación Cuauhtémoc publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 29 de septiembre de 2008 y al Aviso por el que se da a conocer la difusión del Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 15 de febrero de 2018.

El artículo 140 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en la parte correspondiente a la relocalización de usos y destinos del suelo, menciona lo siguiente:

> *"Artículo 140. Para la ejecución de proyectos a través de los polígonos de actuación, la Secretaría, sin incrementar la intensidad máxima de construcción permitida en el predio o predios involucrados,* ***podrá llevar a cabo la relocalización de los usos y destinos del suelo, el aumento o disminución de alturas y áreas libres definiendo nuevos Coeficientes de ocupación del suelo y Coeficientes de utilización del suelo, la densidad y el número de viviendas sin rebasar el número máximo de viviendas permitidas e intercambiar el potencial de desarrollo entre los inmuebles participantes en el polígono****, así como en su caso, la relotificación de los predios participantes, para generar una nueva división.*
> ..."
> (Énfasis añadido)

En tal sentido, del análisis al Estudio Técnico Urbano, se aprecia que la relocalización de usos y destinos del suelo, consiste en ocupar un área de desplante de 9,907.24 m^2; lo cual se traduce en proporcionar un área libre de 732.32 m^2, debiendo obtener un total de 4,514.59 m^2 de ocupación adicional de área libre, a través de la Aplicación del Sistema de Trasferencia de Potencialidades del Desarrollo Urbano; relocalizando el potencial de desarrollo con el que cuentan los predios, en un conjunto conformado por un basamento de hasta 4 niveles (P.B. + 3 niveles) que únicamente para efectos del presente Dictamen se considerarán como 8 niveles sobre nivel de banqueta, toda vez que los mismos superan la altura máxima de entrepiso permitida por la Norma General de Ordenación número 7 del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación Cuauhtémoc publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 29 de septiembre de 2008 y al Aviso por el que se da a conocer la difusión del Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación

Calle Amores 1322, Del Valle Centro,
Benito Juárez, 03100, Ciudad de México.
Tel. 55 5130 2100 ext. 2123

[redacted]

Cuauhtémoc publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 15 de febrero de 2018, sobre el cual se desplantan 2 torres, la primera de hasta 23 niveles sobre nivel banqueta (22 niveles + sobrepaso de elevadores) y la segunda de hasta 18 niveles (17 niveles + sobrepaso de elevadores); manteniendo 114,102.55 m^2 de potencial de desarrollo de los 115,334.86 m^2 establecidos en la zonificación.

CONDICIONANTES

VI. Del cúmulo documental se aprecian los siguientes puntos que se deberán cumplir al desarrollar el proyecto que se ajuste a la Constitución del Polígono de Actuación, apercibiendo al interesado que en caso de no hacerlo será sancionado conforme a la normatividad aplicable.

a) El proyecto a desarrollar deberá cumplir con las Normas Generales de Ordenación números 4, 7, 8, 10, 11, 12, 19 y 27, así como las restricciones establecidas por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación Cuauhtémoc publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 29 de septiembre de 2008 y al Aviso por el que se da a conocer la difusión del Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 15 de febrero de 2018.

b) Los usos permitidos en el proyecto a desarrollar, serán los establecidos en la Tabla de Usos del Suelo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación Cuauhtémoc publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 29 de septiembre de 2008 y al Aviso por el que se da a conocer la difusión del Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 15 de febrero de 2018, para la zonificación HO (Habitacional con Oficinas).

c) Para la realización del proyecto a desarrollar, deberá obtener 4,514.59 m^2 de ocupación adicional de área libre a través de la Aplicación del Sistema de Trasferencia de Potencialidades del Desarrollo Urbano, lo anterior debido a las características del proyecto y el área libre mínima otorgada a los predios por la zonificación aplicable a los mismos.

d) Previo a cualquier intervención en el predio ubicado en la calle Carlos B. Zetina número 34, Colonia Hipódromo Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc, Código Postal 06170, se deberá contar con el Visto Bueno emitido por la Subdirección General de Mantenimiento del Sistema de Transporte Colectivo Metro de conformidad con lo establecido en la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial vigente con número de folio 1114 de fecha 15 de septiembre de 2021 referida en el Antecedente 7 del presente Dictamen.

e) Previo a cualquier intervención, deberá contar con el Dictamen Técnico en materia estrictamente de conservación patrimonial, emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de esta Secretaría.

f) Durante los estudios técnicos previos a la intervención y durante la misma, deberán aplicarse las medidas necesarias de protección a colindancias, para la preservación de la integridad estructural y arquitectónica de los inmuebles colindantes.

g) El proyecto a desarrollar deberá cumplir con lo indicado en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, sus Normas Técnicas Complementarias, las disposiciones legales y reglamentarias del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación Cuauhtémoc publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 29 de septiembre de 2008 y al Aviso por el que se da a conocer la difusión del Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 15 de febrero de 2018, que para cada caso apliquen, y a la Normatividad que de ellos derive y que resulten aplicables.

h) Durante la ejecución del proyecto, se deberá cumplir con las medidas indicadas en el Protocolo para las Obras en Proceso de Construcción durante la Contingencia Sanitaria COVID-19, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México (No. 309 Bis) el 24 de marzo de 2020.

Calle Amores 1322, Del Valle Centro,
Benito Juárez, 03100, Ciudad de México.
Tel. 55 5130 2100 ext. 2123

[redacted]

CONSIDERACIÓN FINAL

VII. La Constitución del presente Polígono de Actuación se basa en los objetivos del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 31 de diciembre de 2003, del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación Cuauhtémoc publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 29 de septiembre de 2008 y al Aviso por el que se da a conocer la difusión del Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 15 de febrero de 2018, en los cuales uno de los principales objetivos es reafirmar al territorio Delegacional como el principal polo concentrador de la actividad económica de la Ciudad de México, mediante la consolidación y ordenamiento de los diferentes usos, así como del mejoramiento constante de su Patrimonio; asimismo, se pretende contribuir al arraigo de la población residente con el mejoramiento de las condiciones del entorno urbano y de la población habitante, promover la construcción de vivienda plurifamiliar para venta o renta mezclada con usos compatibles y congruentes con la vocación de cada Colonia, revirtiendo en todo momento la pérdida de la función habitacional.

En ese sentido, se busca el rescate de la centralidad urbana y el aprovechamiento del suelo con el que cuentan los predios en estudio, como lo es buena accesibilidad, infraestructura básica y equipamiento suficiente, con un proyecto que ayude a concentrar la mayor actividad comercial en la zona y la propia Alcaldía, lo cual dejará consigo una derrama económica que permita mejorar el entorno urbano y las condiciones de habitabilidad.

Con base en lo sustentado y enunciado, se emite el siguiente:

DICTAMEN

PRIMERO. ES PROCEDENTE LA CONSTITUCIÓN DEL POLÍGONO DE ACTUACIÓN, bajo el Sistema de Actuación Privado, conformado por los predios ubicados en **Circuito Interior Av. José Vasconcelos** número **127** y calle **Carlos B. Zetina** número **34**, ambos en la Colonia **Hipódromo Condesa**, Alcaldía **Cuauhtémoc**, Código Postal **06170,** en favor de CIBANCO, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, actuando única y exclusivamente como Fiduciario del Fideicomiso Espacio Condesa CIB/2167, con base en el análisis del Estudio Técnico Urbano, suscrito por el Perito en Desarrollo Urbano, Licenciado en Planeación Territorial Fernando López Colores con número de registro PDU-0442, para la relocalización de usos y destinos del suelo, conforme a lo establecido en el Considerando **V**, para quedar con los siguientes lineamientos:

Dirección de los predios	Superficie de los predios m²	Uso del Suelo	Área Libre Mínima m²	Área Máxima de Desplante m²	Sup. Máx. Construcción m²	C.U.S. V.A.T.	Niveles	No. de Viviendas
Circuito Interior Av. José Vasconcelos número 127 y Carlos B. Zetina número 34, ambos en la Colonia Hipódromo Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc, Código Postal 06170.	10,639.56	Habitacional con Oficinas	732.32	9,907.24 Ver Nota a	109,394.08 S.N.B. 4,708.47 B.N.B. Habitables	10.72	Hasta 27 (veintisiete) Ver Nota b	Hasta 112 (ciento doce)
Total	**10,639.56**	--------	**732.32**	**9,907.24**	**114,102.55**	**10.72**	--------	**112**

Nota a Deberá obtener un total de 4,514.59 m² de ocupación adicional de área libre, a través de la Aplicación del Sistema de Trasferencia de Potencialidades del Desarrollo Urbano.

Nota b. En un conjunto de hasta 27 niveles (P.B. + 25 niveles + sobrepaso de elevadores) que únicamente para efectos del presente Dictamen se cuantificarán como 31 niveles sobre nivel de banqueta, debido a que los primeros 4 niveles se considerarán normativamente como 8 niveles sobre nivel de banqueta, toda vez que los mismos superan la altura máxima de entrepiso permitida por la Norma General de Ordenación número 7 del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación Cuauhtémoc publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 29 de septiembre de 2008 y al Aviso por el que se da a conocer la difusión del Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 15 de febrero de 2018, sobre los cuales se desplantan 2 torres, la primera de hasta 23 niveles sobre nivel banqueta (22 niveles + sobrepaso de elevadores) y la segunda de hasta 18 niveles (17 niveles + sobrepaso de elevadores).

SEGUNDO. Conforme al anteproyecto presentado, se pretende llevar a cabo la construcción de una obra nueva consistente en un conjunto para uso de comercio, oficinas, hotel y habitacional, conformado por un

Calle Amores 1322, Del Valle Centro, Benito Juárez, 03100, Ciudad de México.
Tel. 55 5130 2100 ext. 2123

[redacted]

basamento para uso de comercio en 4 niveles (P.B. + 3 niveles) que únicamente para efectos del presente Dictamen se considerarán como 8 niveles sobre nivel de banqueta, toda vez que los mismos superan la altura máxima de entrepiso permitida por la Norma General de Ordenación número 7 del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación Cuauhtémoc publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 29 de septiembre de 2008 y al Aviso por el que se da a conocer la difusión del Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 15 de febrero de 2018, sobre dicho basamento se desplantan 2 torres para quedar de la siguiente manera:

- Torre 1 destinada para uso de oficinas y comercio en 23 niveles sobre nivel banqueta (22 niveles + sobrepaso de elevadores), alcanzando una altura de 122.00 metros al nivel de piso terminado en azotea más sobrepaso de elevadores para alcanzar hasta 125.50 metros.
- Torre 2 destinada para albergar hasta 112 viviendas, comercio y hotel en 18 niveles (17 niveles + sobrepaso de elevadores), alcanzando una altura de 85.00 metros al nivel de piso terminado en azotea más sobrepaso de elevadores para alcanzar hasta 88.50 metros.

El proyecto contará con una superficie total de construcción de 222,055.10 m^2, de los cuales 109,394.08 m^2 se encontrarán sobre nivel de banqueta y 112,661.02 m^2 bajo nivel de la misma, distribuidos en 12 sótanos para uso de estacionamiento, bodegas y cuartos técnicos más cisternas, oficinas y comercio, que integran 4,708.47 m^2 para usos habitables mismos que se encuentran cuantificados dentro de la superficie máxima de construcción permitida; la edificación contará con un área máxima de desplante de 9,907.24 m^2 (93.12%) y un área libre mínima de 732.32 m^2 (6.88%), debiendo obtener un total de 4,514.59 m^2 de ocupación adicional de área libre a través del Sistema de Transferencia de Potencialidades del Desarrollo Urbano.

A petición del interesado y conforme a la justificación técnica del Perito en Desarrollo Urbano, Licenciado en Planeación Territorial Fernando López Colores con número de registro PDU-0442, en el basamento a desarrollar se proyectan alturas de entrepiso de 6.00 metros en los tres primeros niveles; asimismo, en el nivel 3 el área destinada a los cines se divide en dos secciones, una con altura de entrepiso de 15.00 metros y la otra de 25.65 metros; finalmente en el cuarto nivel se tendrán dos secciones, una con altura de entrepiso de 5.00 metros y la otra de 9.00 metros en el área interior destinada a equipos, las cuales se encuentran cuantificadas dentro del número de niveles de la edificación, lo anterior debido a que las mismas superan la altura máxima de entrepiso permitida por la Norma General de Ordenación número 7 del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación Cuauhtémoc publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 29 de septiembre de 2008 y al Aviso por el que se da a conocer la difusión del Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 15 de febrero de 2018.

TERCERO. El propietario deberá cumplir todas las condiciones señaladas en el Considerando **VI** del presente Dictamen para la ejecución del Polígono de Actuación.

CUARTO. Una vez que el promovente sea notificado del presente Dictamen, conforme a lo dispuesto en los artículos 22, 23, 24 y 242 del Código Fiscal de la Ciudad de México, 17 del Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria, así como de Autorización y Registro de Personas para Practicar Avalúos, **se requiere que presente por escrito ante la Oficialía de Partes de esta Secretaría lo siguiente:**

- **Avalúos suscritos por un Perito Valuador registrado en la Tesorería del Gobierno de la Ciudad de México**, que muestren el valor comercial de los inmuebles correspondientes a los predios que integran el Polígono de Actuación referido, los cuales deberán contener el Objeto del Avalúo **(Conocer el valor comercial del terreno)** y el Propósito del Avalúo **(Para pago de derechos por inscripción del Polígono de Actuación en el Registro de Planes y Programas, conforme al artículo 242 del Código Fiscal de la Ciudad de México)**.
- **Una impresión del Registro Federal de Contribuyentes (RFC), nombre o razón social y el domicilio fiscal**, necesario para la elaboración del Formato de Pago de Derechos por concepto de inscripción en el Registro de Planes y Programas.

Calle Amores 1322, Del Valle Centro,
Benito Juárez, 03100, Ciudad de México.
Tel. 55 5130 2100 ext. 2123

[redacted]

Posteriormente se le notificará vía telefónica para que pase a recoger los Formatos para Trámite de Pago correspondientes, con los cuales deberá realizar su pago en la Tesorería de la Ciudad de México; una vez realizado, deberá presentar los originales del recibo de la Tesorería y de los Formatos para Trámite de Pago, mediante un escrito a través de Oficialía de Partes de esta Secretaría. En caso contrario, se declarará la caducidad del procedimiento, se dejará sin efectos el presente Dictamen y se acordará el archivo del expediente, con fundamento en los artículos 39 fracción I, 44, 93 fracción II y 95, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.

No omito mencionar que **dichos Avalúos deberán ser presentados ajustándose al Formato Unificado de Avalúos definido por el Sistema Integral de Gestión y Actualización de Predial (SIGAPred)**, creado a partir del Programa de Modernización Catastral (PROMOCA), cuya finalidad principal es, que la ciudad pueda contar con un catastro multifuncional que busca mejorar la recaudación y equidad del impuesto predial y por objetivo incrementar de manera relevante la transparencia de la información catastral, con lo que se pretende tener una mayor credibilidad en el mercado inmobiliario y con la ciudadanía en general. Los Avalúos deberán presentarse **a más tardar en 10 días hábiles** contados a partir de que el promovente haya sido notificado del presente.

QUINTO. Los nuevos lineamientos indicados en el Resolutivo PRIMERO del presente Dictamen no surtirán efectos legales, en tanto no se acredite el pago indicado en el párrafo precedente y se cuente con los Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo, en los que se establezcan dichos lineamientos, determinados por el Acuerdo por el que se aprueba la Constitución del Polígono de Actuación, el cual deberá estar debidamente inscrito en el Registro de Planes y Programas de esta Secretaría.

SEXTO. El presente Dictamen no constituye autorización o licencia alguna, únicamente establece los lineamientos que serán aplicados en el Acuerdo por el que se aprueba la Constitución del Polígono de Actuación, cuyo Resolutivo se plasmará en los Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo, con los cuales, el interesado deberá tramitar ante las dependencias correspondientes, las autorizaciones y permisos que se requieran para la ejecución del proyecto, tales como el Registro de Manifestación de Construcción, el Dictamen de Impacto Urbano, el Resolutivo de Impacto Ambiental o cualquier otro que la normatividad aplicable determine.

SÉPTIMO. Los términos del presente Dictamen, **no podrán ser modificados**. Asimismo, se hace del conocimiento del ciudadano Axel Michel Hernández Luna en su carácter de Apoderado Legal de Capital Fund XXI, Sociedad Anónima de Capital Variable, quien a su vez actúa como Apoderado Legal de CIBANCO, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, actuando única y exclusivamente como Fiduciario del Fideicomiso Espacio Condesa CIB/2167, que **el potencial que no se haya dispuesto a desarrollar en el presente proyecto, bajo ninguna circunstancia podrá ser utilizado, relocalizado o transferido a cualquier otro proyecto constructivo**. En caso de que se requiera realizar ajustes o modificaciones a los nuevos lineamientos, será necesario presentar el desistimiento del presente Dictamen e ingresar una nueva solicitud de Constitución de Polígono de Actuación, que tomará como base, la zonificación y normatividad establecidas por el Programa de Desarrollo Urbano vigente y aplicable en ese momento. La nueva solicitud 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 Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

OCTAVO. Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 7º fracción III, 108, 109 y 110 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, se hace del conocimiento del interesado que cuenta con quince días hábiles, contados a partir del día siguiente al que surta sus efectos la notificación del presente, para que interponga el Recurso de Inconformidad correspondiente, debiéndolo dirigir al superior jerárquico del Director General del Ordenamiento Urbano o bien, a su elección, podrá intentar el juicio de nulidad ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México.

Calle Amores 1322, Del Valle Centro,
Benito Juárez, 03100, Ciudad de México.
Tel. 55 5130 2100 ext. 2123

[redacted]

NOVENO. El presente Dictamen se firma por duplicado, un original que permanecerá en el expediente de la Dirección General del Ordenamiento Urbano y otro para ser notificado al particular.

ASÍ LO DICTAMINÓ Y FIRMA
DIRECTOR GENERAL DEL ORDENAMIENTO URBANO

LIC. INTI MUÑOZ SANTINI

Esta hoja es parte integrante del Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación, mediante el Sistema de Actuación Privado, para los predios ubicados en **Circuito Interior Av. José Vasconcelos** número **127** y calle **Carlos B. Zetina** número **34**, ambos en la Colonia **Hipódromo Condesa**, Alcaldía **Cuauhtémoc**, Código Postal **06170**, Ciudad de México, con número de folio **21261-61REAX21**.

EVALUÓ	VERIFICÓ	ELABORÓ
MARGARITA REYES CHÁVEZ	SUSANA CAMACHO BARRIOS	IYELITZIN MAYA RAMÍREZ

*IMS/MRC/SCB/IMR/nlgm

Exp. P. A. 29/2021

Calle Amores 1322, Del Valle Centro,
Benito Juárez, 03100, Ciudad de México.
Tel. 55 5130 2100 ext. 2123