



Ciudad de México a 18 de julio de 2022

Asunto: Se remite copia certificada.

APODERADO LEGAL DE CAPITAL FUND XXI,  
SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE

PRESENTE

En atención a su Solicitud de Expedición de Copias Simples o Certificadas, ingresada en fecha **17 de noviembre de 2021**, a través del Área de Atención Ciudadana de esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, registrada con el número de folio [REDACTED], mediante la cual solicitó (una) copia certificada del "**Resolutivo del Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano**" para el predio ubicado en la **Avenida José Vasconcelos número 127**, Colonia **Hipódromo Condesa**, Delegación **Cuauhtémoc**, para lo cual presentó el pago por concepto de derechos por los servicios relacionados con la búsqueda de documento original en los archivos oficiales, establecido en el Artículo 248 fracción V del Código Fiscal de la Ciudad de México, con el Formato Múltiple de Pago a la Tesorería con línea de captura 7723100106996DY23RC2 por la cantidad de \$85.00 (ochenta y cinco pesos 00/100 M.N.).

Derivado de la búsqueda realizada en los archivos de 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, **se localizó antecedente de una Solicitud de Aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades del Desarrollo Urbano, Predio Receptor** para el predio ubicado en **Avenida José Vasconcelos número 127**, Colonia **Hipódromo Condesa**, Delegación **Cuauhtémoc** (ahora Alcaldía), ingresada a través de la entonces Subdirección de Ventanilla Única de esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda en fecha 24 de octubre de 2012 y registrado con el folio número **34889-116ELHE12**.

Considerando que presentó el pago correspondiente por las copias solicitadas de conformidad con el Artículo 248 fracción I inciso c del Código Fiscal de la Ciudad de México vigente, anexando los Formatos Múltiples de Pago a la Tesorería con líneas de captura 7723100103923RQA7QHM de fecha 10 de febrero de 2022 por la cantidad de \$120.00 (ciento veinte pesos 00/100 M.N.) y 77231004078831BA4CFK de fecha 14 de julio de 2022 por la cantidad de \$20.00 (veinte pesos 00/100 M.N.), acompañados de sus respectivos recibos de pago.



Por lo anteriormente expuesto, se anexa al presente copia certificada del **"Resolutivo del Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano"**, para el predio ubicado en la **Avenida José Vasconcelos número 127**, Colonia **Hipódromo Condesa**, Delegación **Cuauhtémoc**, el cual consta de **10 fojas** impresas por el anverso y que forma parte del expediente de Solicitud de Aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades del Desarrollo Urbano, Predio Receptor, registrado con el folio número 34889-116ELHE12.

Se informa que cuenta con un **TÉRMINO DE 03 MESES** para la recepción del oficio y copia certificada en comento, en caso contrario, esta Autoridad declarará la Caducidad del trámite, poniendo fin al procedimiento administrativo y emitirá el Acuerdo en el que se haga constar la conclusión de la solicitud en comento y el archivo del expediente conformado con motivo de la misma como asunto totalmente concluido, de conformidad con lo señalado en los Artículos 87, 93 y 95 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México vigente.

Lo anterior, se fundamenta en los Artículos 8° de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 6° y 35° Bis de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México y en las atribuciones conferidas a esta Dirección General del Ordenamiento Urbano en los artículos 4° Fracciones VI y 7° fracciones I, VII y XXXVII de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal 20° fracción XI y 31° de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México y 156 fracciones VI y XXXVIII del Reglamento Interior del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México, así como el Manual Administrativo, ordenamientos vigentes en la Ciudad de México.

Reciba un cordial saludo.

ATENTAMENTE

LIC. INTI MUÑOZ SANTINI

DIRECTOR GENERAL DEL ORDENAMIENTO URBANO

COPIA PARA CONSULTA AL PÚBLICO

SUPERVISÓ	REVISÓ	ELABORÓ
EMMANUEL A. LEÓN MARTÍNEZ	MARGARITA REYES CHÁVEZ	SAMANTHA FABIOLA MACIAS RODRIGUEZ

c.c.e.p. - Mtro. Emmanuel Alejandro León Martínez.- Director de Instrumentos de Gestión del Desarrollo Urbano.  
EALM/MRCH/SFMR/pdg

Exp. Art. 35BIS CC 01/2021





"2013, AÑO DE BELISARIO DOMÍNGUEZ"

México, Distrito Federal, a veintitrés de julio de 2013.

**VISTO.-** Para resolver la solicitud de aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano, realizada por el ciudadano [REDACTED] Apoderado Legal de Alden Bush, S.A. de C.V., propietaria del predio ubicado en la **Avenida José Vasconcelos número 127, Colonia Hipódromo Condesa, Delegación Cuauhtémoc**, registrado bajo el número de folio 34889-116ELHE12.

### ANTECEDENTES

1.- De acuerdo con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc vigente, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el **29 de septiembre 2008**, al predio ubicado en la **Avenida José Vasconcelos número 127, Colonia Hipódromo Condesa, Delegación Cuauhtémoc**, le aplican las siguientes zonificaciones:

- a) **H/3/20/M** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y Densidad "M" (Media), Una vivienda por cada  $50.00 \text{ m}^2$  de la superficie total del terreno),
- b) **HO/5/20/Z** (Habitacional con Oficinas, 5 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y Densidad "Z" (zonificación) número de viviendas resultado de dividir la superficie máxima de construcción entre la superficie por cada vivienda) y
- c) **HO/22/50** (Habitacional con Oficinas, 22 niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre), por la aplicación de la Norma General de Ordenación No. 10 "Alturas Máximas en Vialidades en Función de la Superficie del Predio, Restricciones mínimas laterales de 3.5 m y Restricciones de Construcción al Fondo y Laterales" de acuerdo con lo establecido en la pág. 76 de la Gaceta Oficial del Distrito Federal publicada el día 29 de septiembre de 2008.

2.- Con fecha 24 de octubre de 2012, el ciudadano Héctor Elizalde Barra, Apoderado Legal de Alden Bush, S.A. de C.V., solicitó a través de la Ventanilla Única SEDUVI-SITE registrada con el folio número **34889-116ELHE12**, la aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano, para el predio ubicado en la **Avenida José Vasconcelos número 127, Colonia Hipódromo Condesa, Delegación Cuauhtémoc**, **para la ocupación de  $1,391.24 \text{ m}^2$  (13.38%) de la superficie de terreno**, para llevar a cabo la construcción de un edificio que cuenta con una superficie total de construcción de  **$114,351.27 \text{ m}^2$  en 31 niveles sobre el nivel medio de banquetas, ocupando para el presente  $6,589.57 \text{ m}^2$  (63.38%) y un área libre de  $3,807.09 \text{ m}^2$  (36.62%)**, con el uso del suelo Comercial, sobre un basamento de 4 niveles de doble altura (equivalente a ocho niveles), con una superficie de construcción de  **$25,285.99 \text{ m}^2$** , sobre el que se desplantan dos torres:

- 1. Una torre de 22 niveles destinada para el Uso del Suelo Habitacional con 288 viviendas y una superficie de construcción de  **$31,240.00 \text{ m}^2$**  y
- 2. Una torre de 23 niveles para el Uso del Suelo de Oficinas, con una superficie de construcción de  **$57,825.28 \text{ m}^2$** .

COPIA PARA EL PÚBLICO

*[Handwritten signatures and initials]*



1313

COPIA PARA  
CONSULTA AL PÚBLICO







"2013, AÑO DE BELISARIO DOMÍNGUEZ"

Bajo el nivel medio de banqueta, el proyecto considera 11 niveles destinados a estacionamiento y servicios (bodegas), con una superficie de construcción de 103,146.00 m<sup>2</sup>, proporcionando 3,662 cajones de estacionamiento. Lo anterior, sustentado en el estudio elaborado por el Perito en Desarrollo Urbano, Arq. Mario Ciprián Arceo, con Número de Registro PDU-0212.

3.- Mediante **Escritura número 2,798**, Libro 88 de fecha 26 de julio de 1990, otorgada ante la fe de [redacted] Titular de la Notaría Número 188 del Distrito Federal, se hace constar: **"...EL CAMBIO DE DENOMINACION (sic) DE "BUSH", SOCIEDAD ANONIMA (sic) DE CAPITAL VARIABLE, a "ALDEN BUSH", SOCIEDAD ANONIMA (sic) DE CAPITAL VARIABLE..."**, en cuyo Antecedente Primero, se señala lo siguiente: Por escritura número 12,922 de fecha 20 de enero de 1936, otorgada ante el Licenciado Francisco de P. Morales Junior, Titular de la Notaría número 19 del Distrito Federal, se constituyó "Bush", Sociedad Anónima, con una duración de treinta años. En el Antecedente Segundo, se indica: Por escritura número 24,000 de fecha 1º de diciembre de 1950, ante el mismo Notario, se hizo constar la fusión de "Bush", Sociedad Anónima, y "Bush Tacubaya", Sociedad Anónima, desapareciendo en consecuencia esta última, con una duración de cincuenta años, a contar del primero de diciembre de mil novecientos cincuenta. En el Antecedente Tercero, se señala lo siguiente: Por escritura número 4,516 de fecha 20 de septiembre de 1984, ante el Licenciado Humberto Hassey Perezcano, Titular de la Notaría número 142 de la Ciudad de México, se protocolizó el Acta de Asamblea General Extraordinaria de accionistas, en la que se tomó el acuerdo de transformar "Bush", Sociedad Anónima, a "Bush", Sociedad Anónima de Capital Variable.

4.- Mediante **Escritura número 96,592**, Libro 1,924 de fecha 28 de octubre de 2011, otorgada ante la fe del Titular de la Notaría número 99 del Distrito Federal, [redacted] se hace constar el otorgamiento del Poder General para Pleitos y Cobranzas y el Poder General para Actos de Administración, que otorga "Alden Bush", S.A. de C.V. representada por el [redacted] a favor de Héctor Elzalde Barra. Los poderes se otorgan con la Limitación consistente en que serán ejercidos por los apoderados, única y exclusivamente en relación con los inmuebles propiedad de la Sociedad poderdante, para que, en su nombre y representación, realicen todas las gestiones y trámites administrativos que sean necesarios o que estimen convenientes, ante cualesquiera autoridades administrativas.

5.- Mediante **Escritura número 14,858**, Libro 1,653 de fecha 17 de diciembre de 2009, otorgada ante la fe del Titular de la Notaría número 242 del Distrito Federal, [redacted] actuando como asociado en el protocolo de la Notaría número 229 de la que es titular el [redacted], se hace constar la **Fusión de Predios** que otorga "Alden Bush", Sociedad Anónima de Capital Variable (antes "Bush", Sociedad Anónima), sobre los inmuebles marcados con el número oficial 127 de la Avenida José Vasconcelos, inmueble marcado con el número oficial 25 del Eje Cuatro Sur Benjamín Franklin, inmueble marcado con el número oficial 20 de la calle Carlos B. Zetina, inmueble marcado con el número oficial 29 del Eje Cuatro Sur Benjamín Franklin y del inmueble marcado con el número oficial 17 del Eje Cuatro Sur Benjamín Franklin, todos en la Colonia Hipódromo Condesa, Delegación Cuauhtémoc, con una superficie integrada de terreno de **10,396.66 m<sup>2</sup>**, misma que se encuentra debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal en el **Folio Real 397,339 con fecha 22 de junio de 2011.**

SEDUVI  
ESTACIONAMIENTO URBANO  
CERTIFICADO  
0148

COPIA PARA EL PÚBLICO

[Handwritten signatures and marks]



COPIA PARA  
CONSULTA AL PÚBLICO



DIRECCIÓN GENERAL DE  
DOCUMENTO





6.- El interesado presentó anexa a su solicitud, la **Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial** emitida con fecha 17 de octubre de 2012 por la Delegación Cuauhtémoc, con número de folio 001917, para el predio ubicado en la **Avenida José Vasconcelos y le asigna el número oficial 127**, Colonia Hipódromo Condesa, manifestando que: **"SE UBICA EN ZONA PATRIMONIAL**, además de indicar que **"SE DEBERAN (sic) CUMPLIR LAS NORMAS Y RESTRICCIONES ESTABLECIDAS POR EL PROGRAMA DELEGACIONAL VIGENTE."**

7.- La Dirección del Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, **emitió el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo**, folio número **52334-181MOCA11** de fecha 4 de noviembre de 2011, en el que se determina que al predio ubicado en la Avenida José Vasconcelos número 127, Colonia Hipódromo Condesa, le corresponde una zonificación **HO 2250** (Habitacional con Oficinas, 22 niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre), por la aplicación de la Norma General de Ordenación No. 10 "Alturas Máximas en Manzanas en Función de la Superficie del Predio y Restricciones de Construcción al Fondo y Laterales de acuerdo con lo establecido en la pág. 76 de la Gaceta Oficial del Distrito Federal, publicada el día 29 de septiembre del 2008, así como en el oficio número SEDUVI/CGDAU/DGDU/047/11 de fecha 29 de marzo de 2011, autorizado por el entonces Director General de Desarrollo Urbano, además de señalar que es un inmueble que se encuentra en **Área de Conservación Patrimonial**, por lo que cualquier intervención requiere presentar el Aviso de Intervención o el Dictamen Técnico, según sea el caso, emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

8.- La Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, a través de la Dirección General de Desarrollo Urbano y de la Dirección de Instrumentos para el Desarrollo Urbano, verificó que la solicitud reuniera los requisitos señalados y que se cumpliera con el procedimiento administrativo establecido en el Artículo 82 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

**CONSIDERANDO**

I.- Que con fundamento en lo dispuesto por los Artículos 122 apartado C, base segunda fracción II inciso b) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 15 fracción II y 24 fracciones X y XX de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal; 7 fracciones I, VII, IX, XIV y XVIII, 82, 83, 84 y 85 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; 6, 7, 30, 32, 33, 35, 35 Bis, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 53 y 55 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal; Artículos 4 fracciones II y III, XIV, XXI, XXII, XXIII y XXVII, 46, 47, 48, 49, 51, 52, 56, 57 y 58 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; Artículo 50 fracciones II, VIII y XVI del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal; 242 del Código Fiscal del Distrito Federal; el Acuerdo por el que se aprueba la aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano del Centro Histórico de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 18 de julio de 1988, el Acuerdo por el que se proroga la vigencia del "Acuerdo por el que se aprueba la aplicación del sistema de transferencia de potencialidad de desarrollo de los inmuebles que refiere", publicado en el Diario Oficial de la Federación el 19 de julio de 1988,..." publicado el 19 de julio de 2013 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal y en la Norma de Ordenación General número 12, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, es competente para aplicar el Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano, así como para emitir la presente Resolución.

COPIA PARA PUBLICO

SEDUVI  
DENAMIENTOS URBANOS  
CERTIFICADO

*[Handwritten signatures and initials]*



COPIA PARA  
CONSULTA AL PÚBLICO





"2013, AÑO DE BELISARIO DOMÍNGUEZ"

II.- Que la Dirección de Instrumentos para el Desarrollo Urbano, dependiente de la Dirección General de Desarrollo Urbano, verificó que la solicitud reuniera los requisitos legales y administrativos, cumpliendo con el procedimiento establecido por la normatividad vigente.

III.- Que de acuerdo con el **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo**, folio número **52334-181MOCA11** de fecha 4 de noviembre de 2011, al predio ubicado en la **Avenida José Vasconcelos número 127, Colonia Hipódromo Condesa, Delegación Cuauhtémoc**, le corresponde la zonificación **HO 22/50** (Habitacional con Oficinas, 22 niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre), por la aplicación de la Norma General de Ordenación No. 10 "Alturas Máximas en Vialidades en Función de la Superficie del Predio y Restricciones de Construcción al Fondo y Laterales" de acuerdo con lo establecido en la pág. 76 de la Gaceta Oficial del Distrito Federal, publicada el día 29 de septiembre de 2008, además de señalar que es un inmueble que se encuentra en un **Área de Conservación Patrimonial**, por lo que cualquier intervención, requiere presentar el Aviso de Intervención o el Dictamen Técnico, según sea el caso, emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

IV.- Que la **Constancia de Alineamiento y/o Nombre Oficial**, emitida con fecha 17 de octubre de 2012 por la Delegación Cuauhtémoc, con número de **Folio 001917**, para el predio ubicado en la Avenida José Vasconcelos número 127, Colonia Hipódromo Condesa, señala lo siguiente:

**"SE UBICA EN ZONA PATRIMONIAL" SE DEBERAN (sic) CUMPLIR LAS NORMAS Y RESTRICCIONES ESTABLECIDAS POR EL PROGRAMA DELEGACIONAL VIGENTE."**

V.- Que la normatividad del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Delegación Cuauhtémoc vigente, establece que **mediante el Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano, no podrá autorizar el incremento del número de niveles y la reducción del área libre, cuando el proyecto lo requiera.**

VI.- Que la normatividad del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Delegación Cuauhtémoc vigente, establece para el predio ubicado en la Avenida José Vasconcelos número 127, Colonia Hipódromo Condesa, Delegación Cuauhtémoc, lo siguiente:

Ubicación	Superficie de Terreno (m <sup>2</sup> )	Zonificación	Área Libre		Desplante		Sup. Máx. de Construcción (m <sup>2</sup> )	CUS	Niveles
			m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%			
Av. José Vasconcelos número 127	10,966.66	HO 22/50	5,198.33	50.00	5,198.33	50.00	114,363.26	11.00	22

VII.- Que en el predio ubicado en la Avenida José Vasconcelos número 127, Colonia Hipódromo Condesa, Delegación Cuauhtémoc, con la aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano, el desplante del proyecto es de 6,589.57 m<sup>2</sup> (63.38%) y el área libre de 3,807.09 m<sup>2</sup> (36.62%) de la superficie del terreno, la superficie máxima de construcción de 114,351.27 m<sup>2</sup>, en 31 niveles (planta baja más 30 niveles), sobre el nivel medio de banquetta, conforme a la siguiente tabla:



COPIA PARA  
CONSULTA AL PÚBLICO



DIRECCIÓN GENERAL  
DOCUMENTACIÓN  
CIENTÍFICA





Ubicación	Superficie Terreno (m <sup>2</sup> )	Área Libre		Desplante		Sup. Máx. de Construcción (m <sup>2</sup> )	Niveles	No. de viviendas
		m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%			
Av. José Vasconcelos número 127	10,396.66	3,807.09	36.62	6,589.57	63.38	114,351.27	31	288

VIII.- Que uno de los objetivos generales y particulares del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, es consolidar las distintas áreas de la ciudad, de acuerdo con su vocación, para un desarrollo sustentable, donde los usos y niveles permitidos, cuenten con la debida factibilidad de servicios de infraestructura y de equipamiento urbano.

IX.- Que el cuatro de marzo de dos mil trece, se autorizó al acuerdo por el que se aprueba el Dictamen para la Constitución de un Polígono de Actuación, mediante el Sistema de Actuación Privado, para el predio ubicado en la Avenida José Vasconcelos número 127, Colonia Hipódromo Condesa, Delegación Cuauhtémoc.

Una de las condicionantes del Polígono de Actuación es la autorización y liquidación del pago por concepto de aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano, considerando al predio como receptor de potencialidades de desarrollo urbano, por la ocupación de 1,391.24 m<sup>2</sup> de terreno correspondiente a área libre.

X.- Que mediante oficio número SEDUVI/CGDAU/DGPU/173/12 de fecha 23 de noviembre de 2012, la Dirección General de Desarrollo Urbano, solicitó a la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano, ambas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, su opinión respecto a la aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano, para el predio ubicado en la Avenida José Vasconcelos número 127, Colonia Hipódromo Condesa, Delegación Cuauhtémoc, en virtud de que el predio en comento se localiza dentro de una Zona Patrimonial, tal como se indica en la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 001917.

En respuesta, mediante oficio número SEDUVI/CGDAU/DPCU/2449/12 de fecha 21 de diciembre de 2012, el Dr. Saúl Alcántara Brufres, entonces Director del Patrimonio Cultural Urbano, asistido por la Arq. Paulina Ávila Rodríguez, entonces Subdirectora del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, informó lo siguiente:

*"...esta Dirección emite opinión favorable para la aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano para el predio ubicado en Avenida José Vasconcelos No. 127, colonia hipódromo Condesa, Delegación Cuauhtémoc.*

*La emisión del presente no implica la autorización del anteproyecto presentado y no exige el cumplimiento de las demás disposiciones legales y reglamentarias que para el caso apliquen; no omito recordarle que cualquier intervención en los inmuebles de referencia deberán contar con el dictamen técnico de esta Dirección; mismas que deberán cumplir con la normatividad en materia de obras y edificaciones aplicables al caso."*

SEDUVI  
ORDENAMIENTO URBANO  
CERTIFICADO

COPIA PARA PÚBLICO



COPIA PARA  
CONSULTA AL PÚBLICO



DIRECCIÓN GENERAL D  
DOCUMENTO





"2013, AÑO DE BELISARIO DOMÍNGUEZ"

XI.- Que el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, señala que la altura máxima de entrespiso, para uso habitacional será de 3.60 m de piso terminado a piso terminado y hasta de 4.50 m para otros usos.

XII.- Que la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal en sus Artículos 82, 83, 84 y 85, señala que el Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano, será aplicable en todo el territorio del Distrito Federal, de acuerdo a las disposiciones de los Programas de Desarrollo Urbano, como instrumento de fomento, para el cumplimiento de las políticas y estrategias contenidas en los mismos.

XIII.- Que de conformidad con lo dispuesto por los Artículos 82, 83, 84 y 85 de la Ley de Desarrollo Urbano, quienes lleven a cabo operaciones de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano, deberán aportar un porcentaje de dicha potencialidad para el fomento del desarrollo urbano de la ciudad, conforme al Acuerdo por el que se aprueba la aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano (No. 028) y la Circular No. 1 (1) 88 ambos publicados en la Gaceta Oficial del Departamento del Distrito Federal el 18 de julio de 1988; al Contrato de Fideicomiso para la captación y aplicación de recursos para el Programa de Revitalización del Centro Histórico de la Ciudad de México del 3 de abril de 1988; al Contrato Modificatorio del Contrato del citado Fideicomiso de fecha 10 de junio de 1992; al Segundo Convenio Modificatorio del mismo Fideicomiso de fecha 5 de agosto de 2003; al Tercer Convenio Modificatorio del multicitado Fideicomiso de fecha 13 de octubre de 2003 y al Convenio de Sustitución de la Fiduciaria, celebrado el 30 de julio de 2004, por el Fideicomisario "A", Gobierno del Distrito Federal, representado por el entonces Oficial Mayor, Ingeniero Octavio Romero Oropeza, por otra parte, la Fiduciaria Sustituida Nacional Financiera S. N. C., representada por el Licenciado Juan Manuel Altamirano, Delegado Fiduciario General y por la Fiduciaria Sustituta, Banco Azteca, S. A., Institución de Banca Múltiple, representada por los Licenciados Sergio Alarcón Urueta y Guillermo Juan López, en su carácter de Delegados Fiduciarios, **asignándole al Fideicomiso referido el número F/54.**

XIV.- Que conforme a lo dispuesto en la base 3ª, inciso 1 de la Circular No. 1(1) 88, publicada en la Gaceta Oficial del Departamento del Distrito Federal el 18 de julio de 1988, que contiene las Bases Generales Administrativas para la Aplicación y Funcionamiento del Acuerdo por el que se aprueba la aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano; en lo señalado en los Artículos 82, 83, 84 y 85 de la Ley de Desarrollo Urbano, 52, 57 y 58 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano y en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, se determinó que el valor de la transferencia, y en consecuencia, de la aportación al Fideicomiso, para autorizar la aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano, considerando el valor determinado por el **Avalúo No. Secuencial AT(OS)-12377 y No. Progresivo 18/01/13-00002 de fecha 8 de abril de 2013**, elaborado por la Dirección de Avalúos, adscrita a la Dirección General de Patrimonio Inmobiliario del Gobierno del Distrito Federal, para el predio ubicado en la **Avenida José Vasconcelos número 127, Colonia Hipódromo Condesa, Delegación Cuauhtémoc, le asigna un valor por metro cuadrado (m<sup>2</sup>) de \$33,572.44** (Treinta y tres mil quinientos setenta y dos pesos 44/100 M.N.).

XV.- Que mediante oficio número **SEDUVI/CGDAU/DGDU/0451/2013** de fecha **10 de mayo de 2013**, suscrito por la Mtra. en Arq. Patricia Díaz Ramos, Directora General de Desarrollo Urbano, se



COPIA PARA  
CONSULTA AL PÚBLICO







"2013, AÑO DE BELISARIO DOMÍNGUEZ"

solicitó al ciudadano [redacted] en su calidad de Apoderado Legal de "Alden Bush", S.A. de C.V., propietaria del predio ubicado en la Avenida José Vasconcelos número 127, Colonia Hipódromo Condesa, Delegación Cuauhtémoc, la aceptación del monto a pagar por la aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano, correspondiente a \$4'246,242.21 (Cuatro millones doscientos cuarenta y seis mil doscientos cuarenta y dos pesos 21/100 M. N.)

En respuesta, mediante escrito de fecha 13 de mayo de 2013, el ciudadano [redacted] en su calidad de Apoderado Legal de "Alden Bush", S.A. de C.V., propietaria del predio ubicado en la Avenida José Vasconcelos número 127, Colonia Hipódromo Condesa, Delegación Cuauhtémoc, manifestó su interés y aceptó pagar el monto señalado en el citado oficio número SEDUVI/CGDAU/DGDU/0451/2013 de fecha 10 de mayo de 2013.

Con base en lo anteriormente expuesto, y en las atribuciones conferidas a esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, establecidas en la Ley Orgánica de la Administración Pública, su Reglamento Interior, la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, todos del Distrito Federal, se:

RESUELVE

**PRIMERO. Se autoriza** la aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano, para el predio receptor ubicado en la **Avenida José Vasconcelos número 127, Colonia Hipódromo Condesa, Delegación Cuauhtémoc**, para que se construyan **1,391.24 m<sup>2</sup> (13.38%) de desplante adicionales a los 5,128.23 m<sup>2</sup> (50%) autorizados por la zonificación vigente**, con respecto a la superficie de terreno de 10,396.66 m<sup>2</sup>, para desarrollar un proyecto con una superficie total de construcción de 114,354.27 m<sup>2</sup> en 31 niveles (Planta baja más 30 niveles) sobre el nivel medio de banquetas, distribuidos de la siguiente forma:

Un basamento de 4 niveles de doble altura (equivalente a ocho niveles), con una superficie de construcción de 25,285.00 m<sup>2</sup> para el Uso del Suelo Comercial, sobre el que se desplantan dos torres:

1. Una torre de 22 niveles destinada para el Uso del Suelo Habitacional con 288 viviendas y una superficie de construcción de **31,240.00 m<sup>2</sup>** y
2. Una torre de 23 niveles para el Uso del Suelo de Oficinas, con una superficie de construcción de **57,825.28 m<sup>2</sup>**.

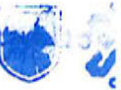
Bajo el nivel medio de banquetas, el proyecto considera 11 niveles destinados a estacionamiento y servicios (bodega), con una superficie de construcción de 103,146.00 m<sup>2</sup>, proporcionando 3,662 cajones de estacionamiento. Lo anterior, sustentado en el estudio elaborado por el Perito en Desarrollo Urbano, Arq. Mario Ciprián Arceo, con Número de Registro PDU-0212, sujetándose a las condiciones que señala el Resolutivo Segundo y conforme al siguiente cuadro:

SEDUVI  
ORDENAMIENTO URBANO  
CERTIFICADO

CONSULTA PARA PUBLICO



COPIA PARA  
CONSULTA AL PÚBLICO



DIRECCIÓN GENERAL DE  
DOCUMENTACIÓN





"2013, AÑO DE BELISARIO DOMÍNGUEZ"

Ubicación	Superficie terreno (m <sup>2</sup> )	CUS	Sup. total de construcción (m <sup>2</sup> )	Sup. a recibir (m <sup>2</sup> )	STPDU a pagar (m <sup>2</sup> )	Avalúo/ costo por m <sup>2</sup>	Total a pagar M. N.
Av. José Vasconcelos número 127	10,396.66	11.00	114,351.27	1,391.24	126.48	\$ 33,572.44	\$ 4'246,242.21

**SEGUNDO.** Para que surta efecto la presente Resolución, el propietario del predio receptor y solicitante de la Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano, deberá cumplir las siguientes condicionantes:

- Constituirse en fideicomitente, para el efecto de aportar de manera irrevocable la cantidad de \$ 4'246,242.21 (Cuatro millones doscientos cuarenta y seis mil doscientos cuarenta y dos pesos 21/100 M. N.) al Fideicomiso No. F/54 denominado Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano, constituido ante el Banco Azteca, S. A., Institución de Banca Múltiple, como Institución Fiduciaria. De los recursos que se obtengan de la aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano, se destinará un monto determinado por el Comité Técnico del Fideicomiso, "...a la rehabilitación, mejoramiento y conservación del patrimonio cultural urbano y del suelo de conservación, pudiéndose aplicar un porcentaje para el fomento del desarrollo urbano de la ciudad, especialmente del espacio público...", de conformidad con lo dispuesto en los Artículos 83 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 52 de su Reglamento.
- El proyecto podrá ocupar 6,589.57 m<sup>2</sup> (63.38% del terreno para el desplante del proyecto, proporcionando un área libre de 3,807.09 m<sup>2</sup> (36.62%).
- La edificación podrá tener una altura máxima de 31 niveles (planta baja más 30 niveles), sobre el nivel medio de banqueta.
- El proyecto no podrá rebasar los 114,351.27 m<sup>2</sup> de construcción, sobre el nivel medio de banqueta.
- El proyecto deberá cumplir con lo indicado en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc vigente.
- El proyecto de estacionamiento, deberá cumplir con lo indicado en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias, así como con lo señalado en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc vigente.
- Cualquier intervención en el predio, deberá contar con el Dictamen Técnico de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.
- Deberá implementar un Sistema Alternativo para la Captación de Aguas Pluviales, autorizado por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México.



**COPIA PARA  
CONSULTA AL PÚBLICO**



DIRECCIÓN GENERAL  
DOCUMENTACIÓN





"2013, AÑO DE BELISARIO DOMÍNGUEZ"

- i) Presentar el Estudio de Impacto Ambiental o Dictamen de Impacto Urbano-Ambiental, conforme a lo dispuesto en el Artículo 93 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.
- j) El proyecto deberá contemplar y cumplir los requisitos de habitabilidad y funcionamiento que requieren los usos solicitados.

**TERCERO.** Los derechos que otorga la presente Resolución para el desarrollo en el predio receptor de la potencialidad de desarrollo, son intransferibles e inalienables, y derivan de la normatividad urbana correspondiente al predio objeto de la operación, relativa a la citada transferencia.

**CUARTO.** Una vez efectuada la aportación señalada en el inciso a) del Resolución Segundo del presente instrumento, el Comité Técnico del Fideicomiso del Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano No. F/54, solicitará a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, que expida al propietario del predio receptor, la Constancia de Derechos de Desarrollo, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 57 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

**QUINTO.** Una vez expedida la Constancia de Derechos de Desarrollo, se publicará la presente Resolución por una sola vez, en la Gaceta Oficial del Distrito Federal.

**SEXTO.** La Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, tomara las provisiones necesarias, para notificar personalmente el presente Resoluto, al promoviente del mismo.

**SÉPTIMO.** La Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, inscribirá el presente Resoluto en la Dirección del Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, una vez que el interesado acredite ante dicha Secretaría, el pago de los derechos a que se refiere el Artículo 242 del Código Fiscal del Distrito Federal. Asimismo, remitirá un ejemplar al Registro Público de la Propiedad y de Comercio, informando que el particular solicitará su debida inscripción a ese Registro, previo pago de los derechos correspondientes.

Con fundamento en el Artículo 93 fracción II, de la Ley de Procedimiento Administrativo para el Distrito Federal, si el interesado no acredita el pago a que se refiere el párrafo anterior, en un término de noventa días naturales, contados a partir de la fecha en que se haga de su conocimiento la aprobación de la presente Resolución, quedará sin efecto este Resoluto.

**OCTAVO.** La presente Resolución, no exime del cumplimiento de las demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables en la materia, por lo que el incumplimiento de las mismas, dará lugar a las sanciones que las autoridades competentes impongan.

**NOVENO.** Una vez inscrita esta Resolución en el Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, previa solicitud y pago de los derechos correspondientes a cargo del solicitante, se expedirá el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo que ampare la nueva intensidad de construcción permitida en el predio. El potencial transferido, sólo será susceptible de edificarse o aprovecharse, hasta que se cuente con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo correspondiente.

SEDUVI  
ORDENAMIENTO URBANO  
CERTIFICADO

COPIA PARA PÚBLICO



**COPIA PARA  
CONSULTA AL PÚBLICO**







**DÉCIMO.** Los términos de la presente Resolución, no podrán ser modificados. En caso de que debido a un cambio en las condiciones del proyecto, se requiera realizar ajustes o modificaciones, será necesario ingresar una nueva solicitud de aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano, que tomará como base, la zonificación establecida en el Programa de Desarrollo Urbano vigente en ese momento, misma que se solventará, conforme al Manual de Trámites y Servicios al Público o la legislación aplicable, además de efectuar los pagos correspondientes a la nueva aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano, considerando al predio Receptor de Potencialidad.

**ASÍ LO RESUELVE Y FIRMA**  
**EL SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA**

**ING. SIMÓN NEUMANN MADENZON**

**COPIA PARA CONSULTA AL PÚBLICO**

SEDUVI  
ORDENAMIENTO URBANO  
CERTIFICADO

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL ORDENAMIENTO URBANO  
DOCUMENTO CERTIFICADO







EN LA CIUDAD DE MÉXICO, A LOS **DIECIOCHO** DÍAS DEL MES DE **JULIO** DEL AÑO **DOS MIL VEINTIDÓS**, EL SUSCRITO LIC. INTI MUÑOZ SANTINI, EN MI CARÁCTER DE DIRECTOR GENERAL DEL ORDENAMIENTO URBANO CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 41, FRACCIÓN XVI DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL PODER EJECUTIVO Y DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA DE LA CIUDAD DE MÉXICO VIGENTE.

**CERTIFICO**

QUE LAS PRESENTES COPIAS FOTOSTÁTICAS CONSISTENTES EN **DIEZ (10)** FOJAS ÚTILES, IMPRESAS POR EL ANVERSO, SON COPIAS FIELES DEL **RESOLUTIVO DEL SISTEMA DE TRANSFERENCIA DE POTENCIALIDADES DE DESARROLLO URBANO, PARA EL PREDIO UBICADO EN LA AVENIDA JOSÉ VASCONCELOS NÚMERO 127, COLONIA HIPÓDROMO CONDESA, DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC** (AHORA ALCALDÍA) DE FECHA **23 DE JULIO DE 2013**, QUE FORMA PARTE DEL EXPEDIENTE DE LA SOLICITUD DE APLICACIÓN DEL SISTEMA DE TRANSFERENCIA DE POTENCIALIDADES DE DESARROLLO URBANO, PREDIO RECEPTOR, REGISTRADA CON EL NÚMERO DE FOLIO **34889-116ELHE12** DE FECHA **24 DE OCTUBRE DE 2012**, MISMO QUE OBRA EN EL ARCHIVO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DEL ORDENAMIENTO URBANO DE ESTA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, QUE TUVE A LA VISTA PARA LOS FINES REQUERIDOS. LAS FOTOCOPIAS FUERON DEBIDAMENTE COTEJADAS Y SELLADAS, PARA TODOS LOS EFECTOS LEGALES A QUE HAYA LUGAR, QUEDANDO REGISTRADA LA EXPEDICIÓN DE LA CERTIFICACIÓN DE **DIEZ (10)** COPIAS FOTOSTÁTICAS BAJO EL NÚMERO DE FOLIO **1586/2022**, DEL LIBRO DE GOBIERNO DE COPIAS CERTIFICADAS DE LA DIRECCIÓN GENERAL DEL ORDENAMIENTO URBANO DE ESTA SECRETARÍA.

LA PRESENTE CERTIFICACIÓN SE EMITE EN ATENCIÓN A LA SOLICITUD DE EXPEDICIÓN DE COPIAS SIMPLES O CERTIFICADAS INGRESADA EN FECHA 17 DE NOVIEMBRE DE 2021, EN EL ÁREA DE ATENCIÓN CIUDADANA DE ESTA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA REGISTRADA CON EL NÚMERO DE FOLIO **24235-361HEAX21**, BAJO EL PRINCIPIO DE BUENA FE PREVISTO EN EL ARTÍCULO 32 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE LA CIUDAD DE MÉXICO, NO VALIDANDO LA AUTENTICIDAD NI LEGALIDAD DE LOS DOCUMENTOS CONTENIDOS EN EL EXPEDIENTE DE REFERENCIA, NI DE SU EXPEDICIÓN. EL ACTO ADMINISTRATIVO QUE NOS OCUPA, SE CONSIDERA VALIDO A LA FECHA, EN TÉRMINOS DE LO DISPUESTO POR EL ARTÍCULO 8º DE LA LEY EN MATERIA, YA QUE HASTA EL MOMENTO NO HA SIDO DECLARADA SU INVALIDEZ POR AUTORIDAD O UN TRIBUNAL JURISDICCIONAL COMPETENTE.

**COPIA PARA AL PÚBLICO**

**SEDUVI**  
**DIRECCIÓN GENERAL DEL ORDENAMIENTO URBANO**  
**DOCUMENTO CERTIFICADO**

LIC. INTI MUÑOZ SANTINI  
DIRECTOR GENERAL DEL ORDENAMIENTO URBANO  
AUTORIZÓ

MTRO. EMMANUEL ALEJANDRO LEÓN MARTÍNEZ  
DIRECTOR DE INSTRUMENTOS DE GESTIÓN  
DEL DESARROLLO URBANO  
REVISÓ

D.A.H. MARGARITA REYES CHÁVEZ  
SUBDIRECTORA DE INSTRUMENTOS  
COTEJÓ

ELABORÓ  
SAMANTHA FABIOLA  
MACIAS RODRÍGUEZ  
EALM/MRCH/SFMR/dpg

CANTIDAD A PAGAR POR CONCEPTO DE DERECHOS:  
BUSQUEDA: \$89.00  
EXPEDICIÓN DE COPIAS CERTIFICADAS: \$112.00  
LÍNEA DE CAPTURA:  
BUSQUEDA: 7723100106996DV23RC2  
EXPEDICIÓN DE COPIAS CERTIFICADAS:  
7723100103923ROA7OHM Y 73231004078831BA4CFK