



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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Boulevard Manuel Ávila Camacho, número ciento setenta y cinco (175), Colonia Polanco I Sección, Demarcación Territorial Miguel Hidalgo, en esta Ciudad, atento a los siguientes: -----

RESULTANDOS

1.- El veinte de julio de dos mil dieciocho, se emitió la orden de visita de verificación al inmueble citado al rubro, identificada con el número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/2250/2018, misma que fue ejecutada el veintitrés del mismo mes y año por la C. Yazaret Yazmín Bautista Santos, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados. -----

2.- En fecha diez de agosto de dos mil dieciocho, el C. [REDACTED] presentó a través de Oficialía de Partes de este Instituto, escrito mediante el cual formuló observaciones y presentó 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 quince de agosto de dos mil dieciocho, mediante el cual se previno al promovente a efecto de que subsanara las faltas de su escrito, apercibiéndolo para el caso de no desahogar en tiempo y forma la misma, se tendría por no presentado el escrito de referencia y por perdido el derecho que debió ejercitar. -----

3.- Mediante acuerdo de fecha siete de diciembre de dos mil dieciocho, se hizo efectivo el apercibimiento dictado en auto de fecha quince de agosto de dos mil dieciocho, toda vez que no se presentó escrito para su desahogo, teniéndose por no presentado el escrito recibido en la Oficialía de Partes de éste Instituto, en fecha diez de agosto de dos mil dieciocho. -----

1/4

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

CONSIDERANDOS

PRIMERO.- La Licenciada Deyanira Ruiz Mosqueda, Directora de Calificación "A" del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, es competente para resolver el presente asunto con fundamento en los artículos 14 párrafo segundo, 16 primer párrafo, 17 párrafo tercero y 122 apartado A fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1 y 33 numeral 1 y transitorios trigésimo y trigésimo primero de la Constitución Política de la Ciudad de México; 1, 3 fracción I y XII, 5,11 fracción II, 44 fracción I y 45 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; 1, 2 fracciones II y VI, 3, 5 y 6 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VIII, IX, 7 fracciones I, II, III, IV, 8, 9 y 13 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 1, 2 fracciones III y V, 6 fracción IV, 7 apartado A fracciones I inciso d), II y IV, 8 fracción II, 18, 19 fracción IV y Décimo Primero Transitorio de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 1, 2, 3 fracción VII, 7, 22 fracción II, 23, 25 apartado A BIS, sección primera, fracciones I, V, VIII y X del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, 1 fracción IV, 2, 3 fracciones II, III y V, 4, 14 fracción IV, 37 y 78 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; y 8 fracción VII de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.-----

SEGUNDO.- El objeto de la presente resolución, es determinar el cumplimiento a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como al Programa General de Desarrollo Urbano, Programa Delegacional y/o Parcial de Desarrollo Urbano para la demarcación territorial Miguel Hidalgo, así como a las Normas de Zonificación y Ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación instrumentada en el inmueble en comento, practicada en cumplimiento a la orden materia del presente asunto, documentos públicos que conforme a los artículos 15 y 20 del Reglamento de Verificación





Administrativa del Distrito Federal, contienen los requisitos necesarios que todo acto de autoridad requiere para su validez, por lo que se resuelve el presente asunto en cumplimiento a los principios de simplificación, precisión, legalidad, transparencia, información, imparcialidad y buena fe con que se actúa, de conformidad con los artículos 5, 6 y 7 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.-----

TERCERO.- LA CALIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN, se realiza de conformidad a lo previsto en el artículo 37 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a dictar resolución debidamente fundada y motivada de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos.-----

Es de indicarse que el Personal Especializado en Funciones de Verificación, adscrito a este Instituto, asentó en el texto del acta de visita de verificación, que al requerir al visitado, para que exhibiera la documentación referida en la orden de visita de verificación, asentó sustancialmente y en lo que aquí nos interesa, lo siguiente:-----

NO EXHIBE DOCUMENTO AL MOMENTO DE LA VISITA.-----

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

NO EXHIBE DOCUMENTO AL MOMENTO DE LA VISITA.
En relación con el objeto y alcance de la Orden de Visita de Verificación, se hacen constar los siguientes HECHOS / OBJETOS / LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS:
ME CONSTITUI PLENAMENTE EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, POR ASI COINCIDIR CON LA NOMENCLATURA OFICIAL, ASI COMO POR SER CORROBORADO COMO CORRECTO CON EL VISITADO. OBSERVO QUE SE TRATA DE UN INMUEBLE DE RECIENTE CREACIÓN CON FACHADA EN CRISTAL Y EL NÚMERO VISIBLE EN FACHADA CON GIRO DE OFICINAS , AL MOMENTO SE OBSERVA TERMINADA Y PARCIALMENTE OCUPADA , ADVIERTO QUE CUENTA CON ESTACIONAMIENTO PROPIO EDIFICADA EN PLANTA BAJA Y ONCE NIVELES, AREA DE RECEPCIÓN Y ELEVADORES ASI COMO 7 SÓTANOS DE ESTACIONAMIENTO BAJO NIVEL DE BANQUETA, CON RESPECTO AL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACION QUE NOS OCUPA, SE DESPRENDE LO SIGUIENTE: 1.- EL NÚMERO DE NIVELES DE LA EDIFICACIÓN A PARTIR DEL NIVEL MEDIO DE BANQUETA ES DE DOCE. 2.-EL USO DE SUELO UTILIZADO ES DE OFICINAS Y ESTACIONAMIENTO; 3.-LAS MEDICIONES TOMADAS AL MOMENTO DE LA DILIGENCIA SON: A) LA SUPERFICIE DEL PREDIO VISITADO ES DE 1180 M2 (MIL CIENTO OCHENTA METROS CUADRADOS; B) LA SUPERFICIE UTILIZADA AL INTERIOR DEL INMUEBLE PARA OFICINAS ES DE 8400M2 (OCHO MIL CUATROCIENTOS METROS CUADRADOS) C) LA SUPERFICIE CONSTRUIDA A PARTIR DE NIVEL MEDIO DE BANQUETA ES DE 8364 M2 (OCHO MIL TRESCIENTOS SESENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS ; D) LA ALTURA DEL INMUEBLE EN SU PUNTO MAS ALTO AL MOMENTO ES DE 35 METROS; E) EL AREA LIBRE ES DE 483 M2 (CUATROCIENTOS OCHENTA Y TRES METROS CUADRADOS A) NO EXHIBE CERTIFICADO AL MOMENTO . B) NO EXHIBE DICTAMENES Y/O PERMISOS C) NO EXHIBE DOCUMENTOS AL MOMENTO

2/4

De la descripción anterior, se hace evidente que los usos del suelo utilizados en el inmueble visitado el cual es de reciente creación, son de Oficinas y Estacionamiento, el cual cuenta con doce (12) niveles contados a partir del nivel medio de banqueta, en una superficie del predio de 1,180 m² (mil ciento ochenta metros cuadrados), con una superficie de construcción de 8,364 m² (ocho mil trescientos sesenta y cuatro metros cuadrados), y una superficie de área libre de 483 m² (cuatrocientos ochenta y tres metros cuadrados), mismas que se determinaron utilizando Telemetro laser digital marca Bosch GLM 150, hechos que se toman por ciertos al ser asentados por el Personal Especializado en Funciones de Verificación Administrativa adscrito a este Instituto, quien cuenta con fe pública en los actos en que interviene en el ámbito de sus atribuciones, de conformidad con los artículos 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.-----

Consecuentemente, para los fines de la presente determinación, (aún y cuando se tuvo por no presentado el escrito de observaciones) resulta procedente entrar al estudio y análisis de las constancias que obran agregadas al expediente en que se actúa, lo anterior es así, toda vez que para conocer la verdad sobre los puntos controvertidos esta autoridad puede valerse de cualquier persona, sea parte o tercero, y de cualquier cosa o documento, ya sea que pertenezca a las partes o a un tercero; sin más limitación que la de que las pruebas no estén prohibidas por la ley ni sean contrarias a la moral, de conformidad con el artículo 278 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria a la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México conforme a su artículo 4 párrafo segundo.-----

Una vez precisado lo anterior, esta autoridad determina que la documental idónea para acreditar los usos del suelo y superficies desarrollados en el inmueble visitado, es la copia cotejada con original del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, folio [REDACTED] con fecha de expedición [REDACTED], a favor [REDACTED]





del inmueble materia del presente procedimiento, y si bien es cierto, el mismo no se encontraba vigente al momento de la visita de verificación, también lo es que, del propio certificado se advierte que el mismo fue expedido conforme al "DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL PARA "POLANCO", publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el seis de junio de dos mil catorce, el cual quedó contenido como parte inseparable del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación "Miguel Hidalgo", (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), aunado a que al ser consultado en la página electrónica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, coincide plenamente con la imagen digital almacenada en dicha página, por lo que esta autoridad determina tomarlo en cuenta para los efectos de la presente resolución.

Ahora bien, del estudio y análisis del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio [REDACTED], con fecha de expedición [REDACTED], se desprende que al inmueble visitado le corresponde la zonificación HM/12/30 (Habitacional Mixto, 12 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre), en una superficie máxima de construcción de 9,896.628 m² (nueve mil ochocientos noventa y seis punto seiscientos veintiocho metros cuadrados) y una superficie de área libre 353.451 m² (trescientos cincuenta y tres punto cuatrocientos cincuenta y un metros cuadrados), por lo que se advierte que el inmueble visitado tiene permitidos en su zonificación Habitacional Mixto (HM) –entre otros- los usos de suelo de Oficinas y Estacionamiento, por lo que se hace evidente que los usos de suelo utilizados en el inmueble visitado, son los PERMITIDOS para el inmueble de referencia, de conformidad con el Certificado antes mencionado.

Asimismo, del Certificado de mérito, se advierte que el inmueble visitado tiene permitidos doce (12) niveles máximos de construcción, treinta por ciento (30%) mínimo de área libre, una superficie máxima de construcción de 9,896.628 m² (nueve mil ochocientos noventa y seis punto seiscientos veintiocho metros cuadrados) y una superficie de área libre 353.451 m² (trescientos cincuenta y tres punto cuatrocientos cincuenta y un metros cuadrados), por lo que se hace evidente que los niveles, la superficie de construcción y la superficie de área libre observados al momento de la práctica de la visita de verificación en el inmueble visitado, son los permitidos en las normas de zonificación y ordenación en materia de desarrollo urbano, de conformidad con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio [REDACTED], con fecha de expedición [REDACTED], toda vez que ha quedado precisado en líneas que anteceden que el inmueble visitado se encontraba conformado al momento de la visita de verificación por doce (12) niveles contados a partir del nivel medio de banquetta, con una superficie de construcción de 8,364 m² (ocho mil trescientos sesenta y cuatro metros cuadrados), y una superficie de área libre de 483 m² (cuatrocientos ochenta y tres metros cuadrados).

3/4

Aunado a lo anterior, del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio [REDACTED], con fecha de expedición [REDACTED] se desprende que el inmueble visitado le es aplicable la norma de ordenación número 19 referente al "Estudio de Impacto Urbano", tal y como se advierte a continuación:

NORMAS DE ORDENACIÓN. (Continúa) – (9) ESTUDIO DE IMPACTO URBANO Previamente al registro de cualquier Manifestación, Licencia, Permiso o Autorización, REQUERIRÁN EL DICTAMEN DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA DEL G. D. F., EN MATERIA DE IMPACTO URBANO O URBANO-AMBIENTAL. En los análisis de los Estudios de Impacto Urbano o Urbano-Ambiental, se deberá considerar la utilización de la infraestructura, del entorno urbano y el impacto vial en el momento de máxima demanda. Los temas y contenidos del Estudio deberán apearse, en lo que proceda, a los Lineamientos Técnicos Complementarios que emita la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del D.F. Aquellas zonas clasificadas "de riesgo" por los ordenamientos aplicables, no podrán obtener autorizaciones o permisos, con excepción del riesgo que se determine como mitigable, a través del dictamen correspondiente emitido por la autoridad en la materia.

Al respecto, de las constancias que obran en autos se advierte la copia cotejada con original del oficio [REDACTED], de fecha [REDACTED]; en el cual se resuelve emitir el dictamen de estudio de impacto urbano positivo para el proyecto de construcción solicitado en el inmueble visitado, dando así cumplimiento a dicha obligación.

Por lo anterior, esta autoridad determina que el visitado observa las disposiciones legales y reglamentarias en materia de desarrollo urbano y uso del suelo, respecto a los usos del





suelo, el número de niveles, la superficie de construcción y el porcentaje de área libre permitidos para el inmueble visitado, de conformidad con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio [REDACTED], con fecha de expedición [REDACTED] en relación con el oficio número [REDACTED], de fecha [REDACTED], antes señalado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México y 37 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se resuelve en los siguientes términos.

Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.

"Artículo 87.- Ponen fin al procedimiento administrativo:

I. La resolución definitiva que se emita."

RESUELVE

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

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

TERCERO.- Por lo que respecta a los usos del suelo de Oficinas y Estacionamiento, así como a los niveles, superficie de construcción y superficie de área libre, observados en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación, así como el Dictamen de Impacto Urbano, se determina que la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento de verificación, cumple con las disposiciones legales y reglamentarias en materia de desarrollo urbano y uso del suelo, lo anterior, en términos de lo previsto en el considerando TERCERO de la presente resolución administrativa.

4/4

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

QUINTO.- Gírese oficio a la Coordinación de Verificación Administrativa de este Instituto, para que se designe y comisione a personal especializado en funciones de verificación para que realice la notificación de la presente resolución, de conformidad con el artículo 83 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.

SEXTO.- Notifíquese personalmente la presente determinación administrativa a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento de verificación, en el domicilio en donde se llevó a cabo la visita de verificación.

SÉPTIMO.- CÚMPLASE.

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

DVDCAGC

