



700-CVV-RE-07

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2192/2018

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble denominado [REDACTED] ubicado en Boulevard Adolfo López Mateos, número 172, Colonia Merced Gómez Demarcación Territorial Benito Juárez, Código postal 03930, en esta Ciudad atento a los siguientes: -----

-----**RESULTANDOS**-----

1.- En fecha dieciocho de julio de dos mil dieciocho, se emitió la orden de visita de verificación al inmueble citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/2192/2018, misma que fue ejecutada el diecinueve del mismo mes y año, por la C. Karla Ivón Velasco Chavarría, personal especializado en funciones de verificación adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados.-----

2.- En fecha diez de agosto dos mil dieciocho, el C. [REDACTED] presentó a través de Oficialía de Partes de este Instituto, escrito mediante el cual exhibió 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 le reconoce al C. [REDACTED] como copropietario del inmueble y apoderado legal de los demás copropietarios por lo que se señala fecha y hora para la celebración de la audiencia de ley siendo a las trece horas con treinta minutos del día cinco de septiembre de dos mil dieciocho a efecto de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la fecha mencionada se llevó la referida audiencia -----

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

1/5

-----**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, 35 y 78 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, 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 Benito Juárez**, 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, -----

700-CVV-RE-07

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2192/2018

información, imparcialidad y buena fe con que se actúa, de conformidad con los artículos 5, 6, 7 y 32 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.-----

TERCERO.- LA CALIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN, se realiza de conformidad a lo previsto en el artículo 35 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a dictar resolución debidamente fundada y motivada de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos.-----

En relación a la documentación a que se refiere en la orden de visita, el personal especializado en funciones de verificación, asentó lo siguiente: -----

NO EXHIBE DOCUMENTOS AL MOMENTO DE LA VISITA.

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

ME CONSTITUI PLENAMENTE EN EL DOMICILIO INDICADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACION,
CORROBORANDO QUE ES EL DOMICILIO CORRECTO CONFORME A LA NOMENCLATURA OFICIAL DE LA CALLE Y

POR OBSERVAR EL NÚMERO 172 SOBRE LA FACHADA DEL INMUEBLE. SE OBSERVA UN EDIFICIO DE FACHADA DE CRISTAL. TOCO EN EL INMUEBLE Y SOLICITO LA PRESENCIA DEL PROPIETARIO Y/O TITULAR Y/O POSEEDOR Y/O OCUPANTE Y/O DEPENDIENTE Y/O ENCARGADO Y/O RESPONSABLE Y/O ADMINISTRADOR DEL INMUEBLE, A LO CUAL ME ATIENDE EL C. [REDACTED], EN CALIDAD DE DEPENDIENTE AL NO ENCONTRAR AL PROPIETARIO NI AL REPRESENTANTE LEGAL EN EL INMUEBLE AL MOMENTO DE LA PRESENTE DILIGENCIA. EN EL INTERIOR DEL INMUEBLE OBSERVO UN AREA DE RECEPCIÓN EN LA CUAL SE ADVIERTEN QUE EXISTEN VARIAS EMPRESAS OPERANDO EN EL INMUEBLE, A PETICIÓN DEL VISITADO Y POR PROTOCOLOS INTERNOS NO ES POSIBLE QUE REALICE EL RECORRIDO CON LA VIDEOFILMACION, ADEMÁS DE ENCONTRAR OFICINAS DE INDOLE FEDERAL , ASI COMO PERSONAL DE LA POLICÍA FEDERAL CUSTODIANDO DICHAS OFICINAS, POR LO QUE ME APOYA EN ESTE ACTO CON MI AUXILIAR LA C. ADRIANA ISIDRO LÓPEZ CON NÚMERO DE CREDENCIAL Q0156 PARA HACER EL RECORRIDO EN DICHAS AREAS, EN DONDE SE ADVIERTEN EN LOS NIVELES SUPERIORES VARIAS OFICINAS CON ENSERES PROPIOS DE ESTAS OCUPANDO TRECE NIVELES, EN LOS CUALES SE ADVIERTEN LAS SIGUIENTES DENOMINACIONES: "[REDACTED]", "[REDACTED]", "[REDACTED]", "[REDACTED]". Y SE ADVIERTEN NUEVE SÓTANOS CON USO DE ESTACIONAMIENTO CON RESPECTO AL ALCANCE SE OBSERVA LO SIGUIENTE: 1) EL USO OBSERVADO EN EL INMUEBLE ES DE USO COMERCIAL CON ACTIVIDAD DE OFICINAS. 2) AL MOMENTO NO SE ME PERMITE LLEVAR A CABO LAS MEDICIONES DEL INMUEBLE. A Y B) NO EXHIBE DOCUMENTOS AL MOMENTO DE LA PRESENTE DILIGENCIA.

Al respecto, con los elementos asentados por el personal especializado en funciones de verificación hizo constar que el uso de suelo desarrollado en el inmueble visitado es de OFICINAS como lo asienta el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, quien se encuentra dotado de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones, de conformidad con lo previsto en el artículo 29 fracción III de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal y 3 fracción XVI del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

En dicho sentido esta autoridad procede a la valoración de las pruebas que fueron admitidas y desahogadas durante la substanciación del presente procedimiento, las cuales se valoran en términos de los artículos 402 y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente a la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México conforme a su artículo 4 párrafo segundo, en relación con el objeto y alcance de la Orden de visita de verificación, sin que sea necesario hacer mención expresa de ellas conforme a la tesis 26, de la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicada en la página treinta y nueve, de la segunda parte del Informe de Labores que rindió el Presidente de la Suprema Corte de Justicia de la Nación en mil novecientos ochenta y nueve, del rubro y texto siguientes: ----

"PRUEBAS DOCUMENTALES. SU RELACIÓN EN LA AUDIENCIA CONSTITUCIONAL. Para dar cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 151, primer párrafo de la Ley de Amparo, es suficiente que en el acta de la audiencia se señale que se dio lectura a las constancias que obran en autos, para que se entienda que las documentales han quedado relacionadas y recibidas en ese acto, sin que sea necesario que se haga mención expresa de cada una de ellas." -----

En dicho sentido, de las constancias que obran agregadas en autos, se advierte que la



700-CVV-RE-07

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2192/2018

documental que el visitado exhibió para acreditar en su caso el uso de suelo y superficie utilizados en el inmueble visitado es la consistente en la copia cotejada con original del **Certificado Único de zonificación de Uso de Suelo, Folio [REDACTED], de fecha de expedición doce de septiembre de dos mil trece**, para el inmueble donde se encuentra el establecimiento visitado, dicho documento resulta procedente tomarlo en cuenta para los efectos de la presente determinación si bien es cierto, el mismo no estaba vigente el certificado, este fue expedido conforme al programa delegacional para la demarcación Benito Juárez aunado a que al ser consultado en la página de la secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda coincide con la imagen digital almacenada en dicha página, por lo que esta autoridad determina tomarlo en cuenta para efectos de emitir la presente resolución

Ahora bien, del estudio y análisis del **Certificado Único de zonificación de Uso de Suelo, Folio [REDACTED] de fecha de expedición doce de septiembre de dos mil trece**, mismo que tiene pleno valor probatorio al tratarse de documento expedido por servidor público en ejercicio de sus atribuciones en términos del artículo 327 fracción II y 403 Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente a la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México conforme a su artículo 4 párrafo segundo, del que se desprende que el inmueble visitado, tiene acreditado el uso de suelo de uso comercial con actividad de oficinas, se hace evidente que el uso de suelo advertido en el inmueble visitado, es el acreditado para el mismo, de conformidad con el certificado antes mencionado.



Ciudad de México
Capital en Movimiento

Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda
Dirección General de Administración Urbana

Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo

2013

3/5

FECHA DE EXPEDICIÓN: 12 DE SEPTIEMBRE DE 2013		FOLIO N° [REDACTED]	
DATOS DEL PREDIO O INMUEBLE (Datos proporcionados por el interesado en términos del Artículo 32 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal y del Artículo 310 del Nuevo Código Penal para el Distrito Federal.)			
LATERAL BLVD. PRESIDENTE ADOLFO LÓPEZ MATEOS		172	
Calle	N° Of.	Int. /Local	Manzana
MERCED GÓMEZ			03930
Colonia	Poblado	C1 Código Postal	
BENITO JUÁREZ		[REDACTED]	
Delegación			

ZONIFICACIÓN

Certifico que de acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para BENITO JUÁREZ, aprobado por la H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal y publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 6 de mayo de 2005, para los efectos de otorgación y cumplimiento por parte de particulares y autoridades, determina que al predio o inmueble de referencia se aplica la zonificación: HMB/20Z (Habitacional Medio, 8 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad "2" número de viviendas resultado de dividir la superficie máxima de construcción entre la superficie por cada vivienda), que le concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad en Anillo Periférico -Boulevard Adolfo López Mateos, tramo A-B de Calle 11 de Abril a: Barranca del Muerto, aplica 20% adicional de incremento a la demanda reglamentaria de estacionamiento para visitantes, asimismo se aplica la Norma General de Ordenación n° 10: alturas máximas en vialidades en función de la superficie del predio y restricciones de construcción al fondo y laterales.

NORMA GENERAL DE ORDENACIÓN N° 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 señala 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.
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 DEL PREDIO M2	NÚMERO 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
2,501-3,000	17	3.5	35
3,001-4,000	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 realizarse 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 deberán estar en el número de niveles permitidos por la presente norma. A partir de los 10 m ó 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.

SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN DE ACUERDO A LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE: 16,263.24 m²

700-CVV-RE-07

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2192/2018

USOS DEL SUELO PERMITIDOS:

Tabla de Usos del Suelo HM (Habitacional Mixto)

[illegible]

El interior considerado lo señalado en Norma G publicada en la OFC, el día 20 de mayo del 2011.

Los recursos de esta Tabla se sujetarán al procedimiento establecido en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

CONTINÚA AL REVERSO

037146

4/5

En virtud de lo anterior y toda vez que el uso de suelo ejercido de oficina se encuentra dentro de los usos permitidos conforme al **Certificado Único de zonificación de Uso de Suelo, Folio [REDACTED]**, de fecha de expedición doce de septiembre de dos mil trece, esta autoridad determina que el visitado observa las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, de conformidad con el **Certificado Único de zonificación de Uso de Suelo, Folio [REDACTED]**, de fecha de expedición doce de septiembre de dos mil trece, en relación con el artículo 43, 47, 48 y 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que para mayor referencia a continuación se citan -----

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

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

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

“Artículo 51. Para la zonificación del territorio del Distrito Federal se considerarán las siguientes zonas y usos del suelo: _____



700-CVV-RE-07

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2192/2018

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

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México y 35 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se resuelve en los siguientes términos.-----

RESUELVE-----

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

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

TERCERO.- Por lo que hace al uso de suelo de "Uso comercial con actividad de oficinas", esta autoridad determina que el C. [REDACTED] cumplió con las disposiciones legales y reglamentarias en materia de desarrollo urbano y uso de suelo, dejando a salvo a la facultad dada a esta autoridad para ordenar y realizar las visitas de verificación necesarias en el inmueble; lo anterior en términos de lo previsto en el considerando TERCERO de la presente resolución administrativa.-----

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

QUINTO.- 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.-----

SEXTO.- Notifíquese personalmente el contenido de la presente resolución al C. [REDACTED], apoderado legal y copropietario del inmueble objeto del presente procedimiento, en el domicilio donde se llevó a cabo la visita de verificación.-----

SÉPTIMO.- Previa notificación de la presente determinación administrativa que conste en las actuaciones del procedimiento número INVEADF/OV/DUYUS/2192/2018, y una vez que cause estado, archívese como asunto total y definitivamente concluido, en términos de lo dispuesto en el Considerando Tercero de la presente determinación administrativa. -

OCTAVO.- 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.-----

DVDC/LFS

