



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/260/2020

En la Ciudad de México, a veinte de marzo de dos mil veinte.

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Avenida Emiliano Zapata, Número 458 (cuatrocientos cincuenta y ocho), Colonia Santa Cruz Atoyac, Alcaldía Benito Juárez, Código Postal 03310 (tres mil trescientos diez), en esta Ciudad, remitido mediante oficio INVEACDMX/DG/CVA/DVMAC/430/2020, signado por el Subdirector de Ordenación y Verificación de las Materias del Ámbito Central de este Instituto; atento a los siguientes:

RESULTANDOS

1.- El cinco de febrero de dos mil veinte, se emitió orden de visita de verificación al inmueble citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEACDMX/OV/DU/260/2020, misma que fue ejecutada el día siete del mismo mes y año, por la servidora pública Susana Ponce Álvarez, Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados.

2.- Con fecha veintiuno de febrero de dos mil veinte, se recibió en Oficialía de Partes de este Instituto, escrito firmado por el ciudadano [REDACTED], quien se ostentó como representante legal de los ciudadanos [REDACTED]

[REDACTED], copropietarios del inmueble objeto del presente procedimiento, por medio del 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 veintiséis del mismo mes y año, en el que se solicitó al promovente presentara original y/o copia certificada de los Instrumentos notariales número 40,161 (cuarenta mil ciento sesenta y uno) de fecha quinde de febrero de dos mil dieciséis, que contiene el poder general para pleitos y cobranzas y 40,156 (cuarenta mil ciento cincuenta y seis) de fecha quince del mismo mes y año; a efecto de que se le reconociera la personalidad con la que se ostentó, asimismo se tuvo por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas, señalándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de ley.

3.- El día diecinueve de marzo de dos mil veinte, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la que se hizo constar la comparecencia del ciudadano [REDACTED], a quien se le tuvo por acreditada la personalidad como representante legal de los ciudadanos [REDACTED]

[REDACTED] copropietarios del inmueble objeto del presente procedimiento, desahogándose las pruebas admitidas y por formulados sus alegatos, tornándose el presente expediente a fase de resolución.

Una vez substanciado el presente procedimiento de verificación, esta Autoridad resuelve en términos de los siguientes:

CONSIDERANDOS

PRIMERO.- El Director de Calificación "A" del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, es competente para resolver los procedimientos de calificación de actas de visita de verificación en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiesen incurridos los visitados; de conformidad con lo dispuesto en los artículos 14 párrafo segundo y 16 primer párrafo, 17 párrafo tercero, 44 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.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/260/2020

5,11 fracción II, 44 fracción I y 45 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; 1, 2 fracciones II y VI, 3, 5 y 6 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VIII y IX, 7 fracciones I, II, III, IV, 8, 9, 13, 19 bis, 97 párrafo segundo, 98, 105, 105 Bis, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c y IV, y transitorio Quinto del decreto publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha doce de junio de dos mil diecinueve, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 1, 3 fracciones III y V, 6 fracciones IV y V, 10, 12, 14 apartado A, fracciones I, inciso c, II y IV, 15 fracción II, 23 fracciones VI, VII, y XVIII, 24, 25 y Quinto transitorio de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1, 2, 3 fracción VII, 7, 22 fracción II, 23, 25 apartado A BIS, sección primera, fracciones V y X, del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, Organismo Público Descentralizado; 1 fracción IV, 2, 3 fracciones II, III y V, 4, 14 fracción IV, 35, 48, 49, y 78 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 96 y 97 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

SEGUNDO.- El objeto de la presente resolución, es determinar el cumplimiento a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Programa General de Desarrollo Urbano, Programa Delegacional y/o Parcial de Desarrollo Urbano para la ahora Alcaldía Benito Juárez, así como a las normas de ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación instrumentada en el inmueble en comento, practicada en cumplimiento a la orden materia del presente asunto, documentos públicos que conforme a los artículos 6 y 7, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 15 y 20 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, contienen los requisitos necesarios para su validez, por lo que se resuelve el presente asunto en cumplimiento a los principios de simplificación, precisión, legalidad, transparencia, información, imparcialidad y buena fe con que se actúa, de conformidad con los artículos 5, 32 y 97 de la Ley de Procedimiento en cita.

TERCERO.- LA CALIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN, se realiza de conformidad a lo previsto en los artículos 10 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; y 35 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a valorar todos y cada una de las constancias, alegatos y demás documentos que integran el expediente en el que se actúa, a efecto de dictar la resolución que conforme a derecho corresponda debidamente fundada y motivada de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos.

I.- Se procede al análisis del texto del acta de visita de verificación, de la que se desprende que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias en la parte conducente lo siguiente:

CONSTITUIDA PLENAMENTE EN EL DOMICILIO UBICADO EN AVENIDA EMILIANO ZAPATA NÚMERO 458, COLONIA SANTA CRUZ ATOYAC, ALCALDÍA BENITO JUÁREZ A EFECTO DE EJECUTAR ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN PREVIO CITATORIO POR INSTRUCTIVO, SOY ATENDIDA POR EL ENCARGADO DE LA OBRA, EL C. [REDACTED] ANTE QUIEN ME IDENTIFICO Y EXPLICO EL OBJETO Y ALCANCE DE LA PRESENTE, SE OBSERVA OBRA NUEVA EN ETAPA DE OBRA NEGRA EN DONDE SE ADVIERTE UNA CONSTRUCCIÓN QUE CONSTA DE SEIS SÓTANOS Y UN SEMISOTANO, ESTOS HECHOS A MEDIOS NIVELES CONECTADOS CON RAMPAS, ADEMÁS DE PLANTA BAJA A DOBLE ALTURA Y ONCE NIVELES, SE TRATA DE UNA ESTRUCTURA DE CONCRETO ARMADO CON MUROS MILAN EN SÓTANO Y ESTRUCTURA DE TRABES Y COLUMNAS DE CONCRETO ASÍ COMO LOSA MACIZA EN EL RESTO DE LOS NIVELES, SE ADVIERTE LA ELABORACIÓN DE MUROS DE BLOCK EN EL ÁREA DE BLOQUE DE SERVICIOS Y CIRCULACIONES VERTICALES ASÍ COMO EL TENDIDO DE INSTALACIONES ELÉCTRICAS E HIDROSANITARIAS, SE ADVIERTE UNA GRUA DE PLUMA Y UN ELEVADOR VERTICAL PARA TRABAJADORES, AL MOMENTO ENCONTRÁNDOSE CUARENTA Y CINCO TRABAJADORES LABORANDO CONFORME AL OBJETO Y ALCANCE SE DESGLOSA LO SIGUIENTE: 1. EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE CONSTRUCCIÓN EN ETAPA DE OBRA NEGRA 2. EL NÚMERO DE NIVELES DE LA EDIFICACIÓN BAJO NIVEL DE BANQUETA ES DE SEMISOTANO Y SEIS SÓTANOS 3. EL NÚMERO DE NIVELES SOBRE NIVEL DE BANQUETA ES DE PLANTA BAJA A DOBLE ALTURA Y ONCE NIVELES 4. AL MOMENTO NO SE PUEDE DETERMINAR EL NÚMERO DE VIVIENDAS 5. LAS MEDICIONES SIGUIENTES A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE DOS MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y UNO METROS CUADRADOS B) SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN ES DE VEINTICINCO MIL CIENTO SETENTA METROS CUADRADOS C) SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE ES DE MIL CIENTO TRECE METROS CUADRADOS D) SUPERFICIE DE DESPLANTE ES DE MIL TRESCIENTOS VEINTISIETE METROS CUADRADOS E) ALTURA DE ENTREPIOS ES DE PLANTA BAJA NUEVE METROS Y PLANTA TIPO CUATRO PUNTO CINCUENTA METROS, NIVEL ONCE ES DE SEIS METROS, SÓTANOS TRES METROS Y SEMISOTANO TRES PUNTO CINCUENTA METROS F) ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL MEDIO DE BANQUETA SESENTA Y SIETE METROS G) SUPERFICIE CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA ONCE MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SIETE METROS CUADRADOS H) SI CUENTA CON NIVEL MEDIO DE BANQUETA Y SU ALTURA ES DE UNO PUNTO SETENTA METROS 6. SE UBICA ENTRE LAS CALLES DE AVENIDA MEXICO COYOACAN Y 5 DE MAYO, ENCONTRÁNDOSE A TREINTA METROS DE AVENIDA MEXICO COYOACAN 7. DIMENSIONES DEL FRENTE HACIA LAS VIALIDADES ES DE TREINTA Y SEIS METROS SOBRE AVENIDA EMILIANO ZAPATA RESPECTO DE LOS INCISOS A Y B SE DESCRIBEN EN APARTADO CORRESPONDIENTE.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/260/2020

De lo anterior, se desprende de manera medular que la Persona Especializada en Funciones de Verificación al momento de la visita observó en el inmueble objeto del presente procedimiento una obra nueva en etapa de obra negra, constituida por 6 (seis) sótanos y un semisótano hechos a medios niveles conectados por rampas, planta baja a doble altura y 11 (once) niveles, es decir, 12 (doce) niveles a partir de nivel medio de banqueta, con estructura de concreto armado y muros en sótano, trabes, columnas y loza en el resto de los niveles, tendido de instalaciones eléctricas e hidrosanitarias; asimismo una grúa de pluma y un elevador vertical para trabajadores, advirtiendo 45 (cuarenta y cinco) trabajadores laborando, con las superficies siguientes: total del predio 2,441.00 m<sup>2</sup> (dos mil cuatrocientos cuarenta y un metros cuadrados), total de construcción 25,170.00 m<sup>2</sup> (veinticinco mil ciento setenta metros cuadrados), área libre 1,113.00 m<sup>2</sup> (mil ciento trece metros cuadrados), desplante 1,327.00 m<sup>2</sup> (mil trescientos veintisiete metros cuadrados), construcción a partir de nivel de banqueta 11,667.00 m<sup>2</sup> (once mil seiscientos sesenta y siete metros cuadrados), altura total del inmueble a partir del nivel medio de banqueta 67.00 m (sesenta y siete metros lineales), asimismo cuenta con nivel medio de banqueta y su altura es de 1.70 m (uno punto setenta metros lineales), las cuales se determinaron empleando Telémetro Laser digital marca Bosch GLM150, tal y como lo asentó la Persona Especializada en Funciones de Verificación, quien se encuentra dotada de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones, de conformidad con los artículos 46 fracción III de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 3 fracción XVI del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; manifestaciones que tienen valor probatorio pleno; a lo anterior sirve de apoyo la tesis aislada que a continuación se cita:-----

Novena Época  
Registro: 169497  
Instancia: Primera Sala  
Tesis Aislada  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XXVII, Junio de 2008  
Materia(s): Civil  
Tesis: 1a. LI/2008  
Página: 392

**FE PÚBLICA. SU NATURALEZA JURÍDICA.**

*"La fe pública es originalmente un atributo del Estado, en virtud de su imperio, que se ejerce a través de los órganos estatales, pues por disposición de la ley los fedatarios la reciben mediante la patente respectiva, y aunque conforme al sistema jurídico mexicano no forman parte de la organización del Poder Ejecutivo sí son vigilados por éste. Así, por medio de la fe pública el Estado garantiza que son ciertos determinados hechos que interesan al derecho; de ahí que deba considerarse como la garantía de seguridad jurídica que da el fedatario tanto al Estado como al particular, ya que al determinar que un acto se otorgó conforme a derecho y que lo relacionado con él es cierto, contribuye al orden público, a la tranquilidad de la sociedad en que se actúa y a dar certeza jurídica".-----*

Asimismo, la Persona Especializada en Funciones de Verificación asentó en el acta de visita de verificación, en relación a la documentación que se requiere en la orden de visita, lo siguiente:-----

- VISITA DE VERIFICACIÓN ANTES MENCIONADA, POR LO QUE MUESTRA LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS:-----
- I.- CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, TIPO ORIGINAL, CON FECHA DE EXPEDICIÓN PRIMERO DE NOVIEMBRE DEL DOS MIL DIECINUEVE, CON VIGENCIA DE UN AÑO CONTADO A PARTIR DEL DÍA SIGUIENTE DE SU EXPEDICIÓN, FOLIO 8669-151DEMA19, PARA EL DOMICILIO DE MÉRITO.-----
  - II.- CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y/O NÚMERO OFICIAL EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, ALCALDÍA BENITO JUÁREZ, TIPO ORIGINAL, CON FECHA DE EXPEDICIÓN PRIMERO DE FEBRERO DEL DOS MIL DIECINUEVE, CON VIGENCIA DE NO INDICA, FOLIO 008 PARA EL DOMICILIO QUE NOS OCUPA.-----

Por lo anterior, esta autoridad al advertir que las dos documentales exhibidas a la Persona Especializada en Funciones de Verificación al momento de la visita también fueron



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/260/2020

aportadas como pruebas durante la substanciación del procedimiento, se procederá a su valoración y análisis en párrafos posteriores. -----

II.- Una vez precisado lo anterior, se procede al estudio del escrito de observaciones ingresado en la Oficialía de Partes de este instituto el día veintiuno de febrero de dos mil veinte, firmado por el ciudadano [REDACTED] representante legal de los ciudadanos [REDACTED]

[REDACTED] copropietarios del inmueble objeto del presente procedimiento del cual se advierte que manifestó medularmente lo siguiente: -----

"[...] Con fundamento en el artículo 104 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal y 20, fracción XVIII del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por medio de la presente vengo a realizar las manifestaciones que a mi derecho convienen, así como a aportar los medios probatorios necesarios correspondientes, en atención al Acta de Visita de Verificación de fecha 07 de febrero del 2020, levantada con motivo de la orden de visita de verificación dirigida al inmueble ubicado en Av. Emiliano Zapata número 458, Colonia santa Cruz Atoyac, C. P. 03310, Alcaldía Benito Juárez, Ciudad de México cumpliendo con los requisitos del artículo 30 del mencionado Reglamento, en los siguientes términos: (...)

En relación con el objeto y alcance de la orden de visita de verificación en donde se hacen constar los siguientes hechos/objetos/lugares y circunstancias:

1. Tal como indica el verificador el aprovechamiento del inmueble al momento de la verificación es de construcción en etapa de obra negra, aclarando que el uso autorizado al que se destinara el inmueble es de oficinas, de acuerdo a lo señalado en el oficio SEDUVI/DGDU/DIDU/3871/2016 de fecha 24 de octubre 2016
2. Ratifico que el número de niveles bajo nivel banqueta es de un semisótano y seis sótanos más para estacionamiento.
3. Hago la aclaración que el número de niveles sobre nivel banqueta es de planta baja mas once niveles, aclarando que la planta baja no es a doble altura ya que se cuenta con la liberación de altura a 9.00 metros, para esta planta, tal y como se indica en el Acuerdo para la constitución de polígono de actuación, documento que anexo.
4. Aclaro que el uso del inmueble autorizado al que se destinara el inmueble es de oficinas, de acuerdo a lo señalado en el oficio SEDUVI/DGDU/DIDU/3871/2016 de fecha 24 de octubre 2016, no hay viviendas
5. las superficies del inmueble son las siguientes:

- a) superficie total del predio: 2,441.00 m2
- b) superficie de construcción 25,170.30 m2
- c) superficie de área libre 1,113.46 m2 (45.61 %)
- d) superficie de desplante 1,327.54 m2 (54.39 %)
- e) altura de entresijos: PB 9.00 m, nivel 11 de 6.00 ya que cuenta con liberación de altura, tal y como se indica en el Acuerdo para la constitución de polígono de actuación, documento que anexo. Los demás niveles tienen una altura de 4.50 m, sótano de 3.00 m y semisótano 3.50 m

- f) altura total del inmueble a partir del nivel medio de banqueta: 65.70 m
- g) superficie construida a partir del nivel medio de banqueta: 11,666.90 m2
- h) si el inmueble cuenta con nivel medio de banqueta, señale cuál es su altura 1.75 m

6. se ratifica la ubicación del predio indicada en el acta de verificación así mismo aclaro que la distancia a la esquina más próxima (Av. Mexico-Coyoacan) es e 29.95 m, tal y como se indica en la Constancia de Alineamiento y Numero Oficial de la cual anexo copia

7. se ratifica la dimensión del frente del predio hacia la vialidad Av. Emiliano Zapata la cual es de 36.00 m, tal y como se indica en la Constancia de Alineamiento y Numero Oficial de la cual anexo copia [...] (sic). -----

A efecto de corroborar las manifestaciones antes señaladas, esta Autoridad procede a la valoración de las pruebas aportadas, en términos del Código de Procedimientos Civiles para



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/260/2020

el Distrito Federal, aplicado supletoriamente conforme al artículo 4 párrafo segundo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México en relación con el artículo 7 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, las cuales se hacen consistir en los siguientes: -----

1.- Original del instrumento notarial número 40,161 (cuarenta mil ciento sesenta y uno), de fecha quince de febrero de dos mil dieciséis, tirado ante la fe del Notario Público 214 (doscientos catorce) del Distrito Federal, misma que se valora en términos de los artículos 327 fracción I y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la cual se le otorga valor probatorio pleno, con la que se acredita el otorgamiento del poder general para el pleitos y cobranzas al ciudadano [REDACTED] -----

2.- Original del instrumento notarial número 40,156 (cuarenta mil ciento sesenta y uno), de fecha quince de febrero de dos mil dieciséis, tirado ante la fe del Notario Público 214 (doscientos catorce) del Distrito Federal, misma que se valora en términos de los artículos 327 fracción I y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la cual se le otorga valor probatorio pleno, con la que se acredita el contrato de compraventa a plazos del inmueble ubicado en Número 458 (cuatrocientos cincuenta y ocho), Avenida Emiliano Zapata, Colonia Santa Cruz Atoyac, de la entonces Delegación Benito Juárez, a favor de los ciudadanos [REDACTED] -----

3.- Original del Registro de Manifestación de Construcción Tipo B o C, con número de folio FBJ-0183-18, con sello de registro ante la Ventanilla Única en la entonces Delegación Benito Juárez número RBJC-0183-18, de fecha primero de agosto de dos mil dieciocho, elaborada por el ciudadano [REDACTED], misma que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de la que se advierte que el ciudadano antes citado manifestó las características y superficies del proyecto de ampliación a ejecutar en el inmueble ubicado en Avenida Emiliano Zapata, Número 458 (cuatrocientos cincuenta y ocho), Colonia Santa Cruz Atoyac, de la entonces Delegación Benito Juárez, en esta Ciudad, destinado para uso de oficinas con comercio en planta baja, con las características específicas de la obra: superficie del predio 2,441 m<sup>2</sup> (dos mil cuatrocientos cuarenta y uno metros cuadrados), superficie de desplante 799.10 m<sup>2</sup> (setecientos noventa y nueve punto diez metros cuadrados), 12 (doce) niveles, 7 (siete) sótanos, área libre 1,113.46 m<sup>2</sup> (mil ciento trece punto cuarenta y seis metros cuadrados), altura máxima sobre nivel de banquetta 65.70 ml (sesenta y cinco punto setenta metros lineales), superficie de construcción total sobre nivel de banquetta 9,933.25 m<sup>2</sup> (nueve mil novecientos treinta y tres punto veinticinco metros cuadrados). -----

4.- Original de Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio 8669-151DEMA19, de fecha primero de noviembre de dos mil diecinueve, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, mismo que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la cual se le otorga valor probatorio pleno, con la que se acredita que al inmueble ubicado en calle Emiliano Zapata, Número 458 (cuatrocientos cincuenta y ocho), Colonia Santa Cruz Atoyac, Alcaldía Benito Juárez, en la Ciudad de México, le aplica las siguientes zonificaciones: **H/3/20/M** (Habitacional, 3 (tres) niveles máximos de construcción, 20% (veinte por ciento) mínimo de área libre y densidad M); por Norma de Ordenación sobre Vialidad **HC/6/20/Z** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 6 (seis) niveles máximos



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/260/2020

de construcción, 20% (veinte por ciento) mínimo de área libre y densidad Z); asimismo, se advierte que mediante oficios SEDUVI/CGDU/DIDU/1811/2019, de fecha veinticuatro de octubre de dos mil diecinueve y SEDUVI/CGDU/DIDU/0983/2019, de fecha veintinueve de mayo del mismo año, ambos expedidos por la Dirección de Instrumentos para el Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano Vivienda de la Ciudad de México, se ratificó el Acuerdo por el que se aprueba el Dictamen para la constitución del Polígono de Actuación, mediante el Sistema de Actuación Privado para el predio ubicado en Emiliano Zapata (eje 7-sur), número 458 (cuatrocientos cincuenta y ocho), Colonia Santa Cruz Atoyac, Delegación Benito Juárez, inscrito en el Registro de los Planes y Programas el once de marzo de dos mil dieciséis, en el Acta 302 (trescientos dos), libro V, Polígonos de Actuación del volumen uno, en el que se Dictaminó la aprobación para la Constitución del Polígono de Actuación, conforme a lo establecido en el Dictamen número SEDUVI/DGDU/D-POL/001/2016 de fecha once de enero de dos mil dieciséis. -----

5.- Original de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, de fecha de expedición primero de febrero de dos mil diecinueve, emitida por la Alcaldía Benito Juárez, con número de folio 0008, misma que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la cual se le otorga valor probatorio pleno, con la que se acredita que al inmueble ubicado en Calle Emiliano Zapata (eje 7 A sur), Colonia Santa Cruz Atoyac, Alcaldía Benito Juárez, le fue asignado como número oficial 458 (cuatrocientos cincuenta y ocho). -----

6.- Original del oficio SEDUVI/DGDU/DIDU/3871/2016 de fecha veinticuatro de octubre de dos mil dieciséis, signado por el entonces Director de Instrumentos para el Desarrollo Urbano de Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, mismo que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la cual se le otorga valor probatorio pleno, con la que se acredita que la Dirección antes referida emitió **Opinión Factible**, para el uso de suelo de Oficinas, respecto del inmueble ubicado en calle Eje 7 Sur Emiliano Zapata, Número 458 (cuatrocientos cincuenta y ocho), Colonia Santa Cruz Atoyac, de la entonces Delegación Benito Juárez, toda vez que el uso de Oficinas se encuentra permitido por la zonificación aplicable al inmueble citado.--

7.- Original del Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación mediante el Sistema de Actuación Privado, folio SEDUVI/DGDU/D-POL/001/2016, de fecha once de enero de dos mil dieciséis, expedido por la entonces Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la ahora Ciudad de México, mismo que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la cual se le otorga valor probatorio pleno, con la que se acredita que la Dirección antes referida dictaminó precedente la Constitución del Polígono de Actuación, bajo el Sistema de Actuación Privado, delimitado por el predio ubicado en Calle Emiliano Zapata (Eje 7 – A SUR), Número 458 (cuatrocientos cincuenta y ocho), Colonia Santa Cruz Atoyac, de la entonces Delegación Benito Juárez, a favor de Habitat II, Sociedad Anónima de Capital Variable, para la realización de proyectos urbanos mediante la relocalización de usos y destinos, quedando de la siguiente manera: superficie del predio 2,441.00 m<sup>2</sup> (dos mil cuatrocientos cuarenta y un metros cuadrados), zonificación: Habitacional con Comercio en Planta Baja, área libre 1,113.46 m<sup>2</sup> (mil ciento trece punto cuarenta y seis metros cuadrados), desplante 1,327.54 m<sup>2</sup> (mil trescientos veintisiete punto cincuenta y cuatro metros cuadrados), superficie máxima de construcción 11,716.80 m<sup>2</sup> (once mil



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/260/2020

setecientos dieciséis punto ochenta metros cuadrados), 12 (doce) niveles, número de vivienda Z, indicando que en el nivel 1 (planta baja) y 12 (doce) se libera la altura máxima de 4.50 m (cuatro punto cincuenta metros) a 9 m (nueve metros) y 6.20 m (seis punto veinte metros) respectivamente. -----

8.- Original del Dictamen de Estudio de Impacto Urbano, con número de oficio SEDUVI/DGAU/5714/2017, de fecha quince de diciembre de dos mil diecisiete, expedido por la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del entonces Distrito Federal, mismo que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la cual se le otorga valor probatorio pleno, con la que se acredita que la Dirección antes referida, derivado de la solicitud para llevar a cabo la Ampliación-Modificación de construcción de un edificio que se desarrollara en dos etapas con uso para estacionamiento, comercio y oficinas, del proyecto denominado "ZAPATA 458", respecto del inmueble ubicado en Calle Emiliano Zapata (eje 7-A sur), Numero 458 (cuatrocientos cincuenta y ocho), Colonia Santa Cruz Atoyac, de la entonces Delegación Benito Juárez; emitió Dictamen de Impacto Urbano positivo para la construcción de oficinas, comercio y estacionamiento en 12 (doce) niveles (planta baja + (más) 11 (once) niveles), y 7 (siete) sótanos para estacionamiento y semisótano para cisternas, se desarrollará en una superficie de desplante de 1,327.54 m<sup>2</sup> (mil trescientos veintisiete punto cincuenta y cuatro metros cuadrados) y área libre de 1,113.46 m<sup>2</sup> (mil ciento trece punto cuarenta y seis metros cuadrados), que equivalen a 54.39 % (cincuenta y cuatro punto treinta y nueve por ciento) y 45.61 % (cuarenta y cinco punto sesenta y un por ciento) de la superficie total del terreno, en una superficie total de construcción de 25,170.45 m<sup>2</sup> (veinticinco mil ciento setenta punto cuarenta y cinco metros cuadrados), 11,666.99 m<sup>2</sup> (once mil seiscientos sesenta y seis punto noventa y nueve metros cuadrados) sobre nivel de banqueteta, y 13,503.46 m<sup>2</sup> (trece mil quinientos tres punto cuarenta y seis metros cuadrados) bajo nivel de banqueteta para estacionamiento, proporcionando equipamiento urbano destinado a servicios, en una superficie de 96.99 m<sup>2</sup> (noventa y seis punto noventa y nueve metros cuadrados) incluida en el total de construcción sobre nivel de banqueteta, que corresponde al 3.97 % (tres punto noventa y siete por ciento) de la superficie total del predio, proporcionando 437 (cuatrocientos treinta y siete) cajones para estacionamiento. -----

9.- Original de la Resolución Administrativa en materia de Impacto Ambiental, número SEDEMA/DGRA/DEIA/007289/2018, expedientes DEIA-DCA-0317/2017 y DEIA-MG-580/2018, de fecha quince de junio de dos mil dieciocho, expedida por la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, misma que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la cual se le otorga valor probatorio pleno, con la que se acredita que la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente determinó la pertinencia ambiental del Proyecto 2, respecto del predio ubicado en calle Emiliano Zapata (Eje 7-A Sur), Número 458 (cuatrocientos cincuenta y ocho), Colonia Santa Cruz Atoyac, de la entonces Delegación Benito Juárez, en esta Ciudad, toda vez que con el establecimiento de diversas condiciones y medidas de prevención, mitigación y compensación se resarcirán los impactos ambientales a generarse durante sus distintas etapas, por lo que no se afectan negativamente los ecosistemas, sus elementos o su salud de los habitantes de la zona de obra y su área de influencia, ni se impide la continuidad de los procesos naturales. -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/260/2020

10.- Instrumental de Actuaciones que obran en el expediente formado con motivo del presente procedimiento administrativo, la cual se toma en consideración en términos de los artículos 327, 402 y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, en el que obran documentales que serán analizadas en párrafos subsecuentes.

11.- Presuncional en su doble aspecto en lo que favorezca al promovente, prueba que se valora en términos de los artículos 379, 380, 402 y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria a la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, la cual no constituye una prueba especial en sí misma, sino que es el resultado de la deducción lógica de los hechos acreditados en autos para llegar a la verdad que se debe saber, la cual será analizada en párrafos subsecuentes.

III.- Aunado a lo anterior, se advierte que durante la celebración de la Audiencia de Desahogo de Pruebas y Formulación de Alegatos de fecha diecinueve de marzo de dos mil veinte, el ciudadano [REDACTED], Representante Legal de los Ciudadanos [REDACTED]

[REDACTED] copropietarios del inmueble objeto del presente procedimiento, manifestó los siguientes alegatos:

"Ratifico en todas y cada una de sus partes el escrito de observaciones y pruebas ingresado en la Oficialía de Partes con fecha veintiuno de febrero de dos mil veinte y con número de folio 04175, reiterando que el uso al que se destinara el inmueble será para oficinas, en planta baja y once niveles, como se acredita con la documentación presentada, siendo todo lo que deseo manifestar." (Sic).

En ese sentido, al referir en vía de alegatos que ratifica en todas y cada una de sus partes el escrito ingresado en la oficialía de partes de este Instituto en fecha veintiuno de febrero de dos mil veinte, es de señalar que éste ya fue objeto de estudio en párrafos que anteceden, por lo que se continua con el presente asunto.

IV.- Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico de todas las constancias que obran en autos respecto su alcance probatorio, en relación con los hechos observados por el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto mediante el Acta de Visita de Verificación de fecha siete de febrero de dos mil veinte.

En ese sentido, como fue señalado por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, al momento de la visita de verificación en el inmueble objeto del presente procedimiento observó una obra nueva en etapa de obra negra, constituida por 6 (seis) sótanos y un semisótano hechos a medios niveles conectados por rampas, planta baja a doble altura y 11 (once) niveles con estructura de concreto armado y muros en sótano, trabes, columnas y loza en el resto de los niveles, tendido de instalaciones eléctricas e hidrosanitarias; asimismo una grúa de pluma y un elevador vertical para trabajadores, advirtiendo 45 (cuarenta y cinco) trabajadores laborando, con las superficies siguientes: total del predio 2,441.00 m<sup>2</sup> (dos mil cuatrocientos cuarenta y un metros cuadrados), total de construcción 25,170.00 m<sup>2</sup> (veinticinco mil ciento setenta metros cuadrados), área libre 1,113.00 m<sup>2</sup> (mil ciento trece metros cuadrados), desplante 1,327.00 m<sup>2</sup> (mil trescientos veintisiete metros cuadrados), construcción a partir de nivel de banquetta 11,667.00 m<sup>2</sup> (once mil seiscientos sesenta y siete metros cuadrados), altura total del inmueble a partir del nivel medio de banquetta 67.00 m (sesenta y siete metros lineales), asimismo cuenta con nivel medio de banquetta y su altura es de 1.70 m (uno punto setenta metros).

Ahora bien, con la finalidad de verificar si los niveles y superficies observadas por el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto al momento de



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/260/2020**

la visita se encuentran dentro de los parámetros permitidos por la zonificación aplicable al inmueble de mérito, durante la substanciación del presente procedimiento el ciudadano Alonso Belmont Olmedo presentó diversos medios de prueba, dentro de las cuales se desprende el original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 8669-151DEMA19, de fecha primero de noviembre de dos mil diecinueve, el cual tenía una vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, esto es hasta el dos de noviembre de dos mil veinte, por lo que resulta evidente que dicho certificado se encontraba vigente al momento de la práctica de la visita de verificación realizada el día siete de febrero de dos mil veinte. -----

Una vez precisado lo anterior, del estudio y análisis del original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo antes citado, se desprende que mediante oficios SEDUVI/CGDU/DIDU/1811/2019, de fecha veinticuatro de octubre de dos mil diecinueve y SEDUVI/CGDU/DIDU/0983/2019, de fecha veintinueve de mayo del mismo año, ambos expedidos por la Dirección de Instrumentos para el Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano Vivienda de la Ciudad de México, se ratificó el Acuerdo por el que se aprueba el Dictamen para la constitución del Polígono de Actuación, mediante el Sistema de Actuación Privado para el predio ubicado en Emiliano Zapata (Eje 7-sur), número 458 (cuatrocientos cincuenta y ocho), Colonia Santa Cruz Atoyac, Delegación Benito Juárez, inscrito en el Registro de los Planes y Programas el once de marzo de dos mil dieciséis, en el Acta 302 (trescientos dos), libro V, Polígonos de Actuación del volumen uno, en el que se Dictaminó la aprobación para la Constitución del Polígono de Actuación, lo anterior de conformidad con el Dictamen número SEDUVI/DGDU/D-POL/001/2016, de fecha once de enero de dos mil dieciséis, suscrito por el Director de Instrumentos para el Desarrollo Urbano en ausencia del Director General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la ahora Ciudad de México, información que se adminicula con el original del oficio número SEDUVI/DGDU/A-POL/012/2016, de fecha veintitrés de febrero de dos mil dieciséis, probanza ofrecida por el visitado durante la substanciación del presente procedimiento, del que se advierte que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda emitió Acuerdo por el que se aprueba la Constitución del Polígono de Actuación, mediante el Sistema de Actuación Privado, respecto del inmueble objeto del presente procedimiento, al tenor de los siguientes lineamientos: -----

"[...]"

Predio	Zonificación	Niveles	Área Libre Mínima	Área Máxima de Desplante	Superficie Máxima de Construcción	Número de Viviendas
			m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
Emiliano Zapata No. 458	Habitacional con Comercio en Planta Baja	12 (doce)	1,113.46	1,327.54	11,716.80 S.N.B.	Z

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 en el proyecto

A petición del interesado y conforme a la justificación de la Perito en Desarrollo Urbano D.A.H. Patricia Hernández Pizano, en el nivel 1 (P.B.) y 12 se libera la altura máxima de 4.50 metros a 9.00 metros y 6.20 metros respectivamente, por motivos de diseño, y para crear un espacio más agradable visualmente, así como un espacio para manejar instalaciones requeridas para el proyecto. [...] (sic). -----

Continuando con el estudio y análisis del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, se advierte que al inmueble en estudio le es aplicable la Norma General de Ordenación Número 19, referente al Estudio de Impacto Urbano, la cual señala lo siguiente: -----

**19. Estudio de impacto urbano.**

Previo al registro de cualquier Manifestación, Licencia, Permiso o Autorización, quienes pretendan llevar a cabo alguno de los siguientes proyectos, requerirán el dictamen de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda en materia de Impacto Urbano o Urbano-Ambiental:

- I. Proyectos de vivienda con más de 10,000 m<sup>2</sup> de construcción.



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/260/2020**

II. *Proyectos de oficinas, comercios, servicios, industria o equipamiento con más de 5,000 m<sup>2</sup> de construcción.*

III. *Proyectos de usos mixtos (habitacional, comercio, servicios o equipamiento con más de 5,000 m<sup>2</sup>).*

IV. *Estaciones y mini estaciones de servicio de combustibles para carburación (gasolina, diesel, gas LP y gas natural comprimido), para servicio al público y/o autoconsumo.*

V. *Proyectos de ampliación de vivienda, cuando la suma de lo existente y el incremento rebasen 10,000 m<sup>2</sup> de construcción o cuando ya se tenga el Estudio de Impacto Urbano y se incrementen más de 5,000 m<sup>2</sup> de construcción.*

VI. *Proyectos de ampliación de usos no habitacionales, cuando la suma de lo existente y el incremento rebasen 5,000 m<sup>2</sup> de construcción o cuando ya se tenga Estudio de Impacto Urbano y se incrementen más de 2,500 m<sup>2</sup> de construcción.*

VII. *Crematorios.*

VIII. *Proyectos donde aplique la Norma de Ordenación General número 10.*

*En los análisis de los Estudios de Impacto Urbano o Urbano-Ambiental, se deberá considerar la utilización de la infraestructura, así como del entorno urbano 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.(...) (sic).*

De lo anterior, se advierte que el inmueble verificado requiere Dictamen de Impacto Urbano previo su ejecución, en esa tesitura, el ciudadano [REDACTED] ofreció como prueba el original del Registro de Manifestación de Construcción Tipo B o C, con número de folio FBJ-0183-18, con sello de registro ante la Ventanilla Única en la entonces Delegación Benito Juárez número RBJC-0183-18, de fecha primero de agosto de dos mil dieciocho, del que se desprende que el proyecto de obra manifestado para el inmueble objeto del presente procedimiento es de ampliación, y dicho inmueble será destinado a uso de oficinas con comercio en planta baja, el cual tendrá una superficie a partir de nivel de banqueta de 11,666.9 m<sup>2</sup> (once mil seiscientos sesenta y seis punto nueve metros cuadrados), por lo que al pretender ejecutar un proyecto de obra de uso mixto con más de 5,000 m<sup>2</sup> (cinco mil metros cuadrados) de construcción, por lo que se encuentra dentro del supuesto establecido en la fracción III de la Norma General de Ordenación antes citada, siendo evidente que el visitado tenía la obligación de contar con Dictamen de Impacto Urbano, en ese tenor, de autos del presente expediente se advierte que el visitado ofreció como prueba original del Dictamen de Estudio de Impacto Urbano, con número de oficio SEDUVI/DGAU/5714/2017, de fecha quince de diciembre de dos mil diecisiete, expedido por la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del entonces Distrito Federal, respecto del inmueble ubicado en calle Emiliano Zapata, Número 458 (cuatrocientos cincuenta y ocho), Colonia Santa Cruz Atoyac, Alcaldía Benito Juárez, en esta Ciudad; el cual refiere como punto de estudio de zonificación la aprobación de la Constitución del Polígono de Actuación, lo anterior, conforme a los parámetros establecidos en el Dictamen número SEDUVI/DGDU/D-POL/001/2016, de fecha once de enero de dos mil dieciséis, mismos que fueron precisados en la tabla de datos citada en párrafos anteriores.

Aunado a lo anterior, se advierte que la parte interesada solicitó una ampliación-modificación que tiene como antecedente el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, folio RBJ-0345-16; proyecto que consiste en implementar oficinas y comercio en 12 (doce) niveles, en una superficie de desplante de 1,327.54 m<sup>2</sup> (mil trescientos veintisiete punto cincuenta y cuatro metros cuadrados) y área libre de 1,136.46 m<sup>2</sup> (mil ciento treinta y seis punto cuarenta y seis metros cuadrados), en una superficie total de construcción de 25,170.45 m<sup>2</sup> (veinticinco mil ciento setenta y cinco punto cuarenta y cinco metros cuadrados); 11,669.99 m<sup>2</sup> (once mil seiscientos sesenta y nueve punto noventa y nueve metros cuadrados) sobre nivel medio



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/260/2020

de banqueta y 13,503.46 m<sup>2</sup> (trece mil quinientos tres punto cuarenta y seis metros cuadrados) bajo nivel medio de banqueta, proporcionando un equipamiento urbano en 96.99 m<sup>2</sup> (noventa y seis punto noventa y nueve metros cuadrados) que equivalen al 3.97 % (tres punto noventa y siete por ciento) de la superficie del predio, y 437 (trescientos cuarenta y siete) cajones para estacionamiento en 7 (siete) sótanos y un semisótano para cisternas, asimismo, dicha Dirección una vez revisado y analizado las medidas de integración urbana propuestas por el interesado, las mismas fueron retomadas como condicionante para el desarrollo de dicho proyecto, a lo anterior, emitió Dictamen de Impacto Urbano Positivo para la Construcción de Oficinas, Comercio y Estacionamiento en 12 (doce) niveles (planta baja + (más) 11 (once) niveles) y 7 (siete) sótanos para estacionamiento y semisótano para cisternas, el cual se desarrollará en una superficie de desplante de 1,327.54 m<sup>2</sup> (mil trescientos veintisiete punto cincuenta y cuatro metros cuadrados) y área libre de 1,113.46 m<sup>2</sup> (mil ciento trece punto cuarenta y seis metros cuadrados), que equivalen a 54.39 % (cincuenta y cuatro punto treinta y nueve por ciento) y 45.61 % (cuarenta y cinco punto sesenta y uno por ciento) de la superficie total del terreno, en una superficie total de construcción de 25,170.45 m<sup>2</sup> (veinticinco mil ciento setenta punto cuarenta y cinco metros cuadrados), 11,666.99 m<sup>2</sup> (once mil seiscientos sesenta y seis punto noventa y nueve metros cuadrados) sobre nivel de banqueta y 13,503.46 m<sup>2</sup> (trece mil quinientos tres punto cuarenta y seis metros cuadrados) bajo nivel de banqueta, para estacionamiento, proporcionando equipamiento urbano destinado a servicios, en una superficie de 99.96 m<sup>2</sup> (noventa y seis punto noventa y seis metros cuadrados) incluida en el total de construcción sobre nivel de banqueta, que corresponde al 3.97 % (tres punto noventa y siete por ciento) de la superficie total del predio, proporcionando 437 (cuatrocientos treinta y siete) cajones para estacionamiento.

En ese sentido, y toda vez que el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto asentó en el acta de visita que el inmueble visitado estaba constituido al momento de la visita por 6 (seis) sótanos, un semisótano, planta baja a doble altura y 11 (once) niveles, es decir, 12 (doce) niveles a partir de nivel medio de banqueta, con las superficies siguientes: total de construcción 25,170.00 m<sup>2</sup> (veinticinco mil ciento setenta metros cuadrados), área libre 1,113.00 m<sup>2</sup> (mil ciento trece metros cuadrados), desplante 1,327.00 m<sup>2</sup> (mil trescientos veintisiete metros cuadrados), construcción a partir de nivel de banqueta 11,667.00 m<sup>2</sup> (once mil seiscientos sesenta y siete metros cuadrados), se pone de manifiesto que el número de niveles y las superficies: total de construcción, área libre, desplante y de construcción a partir de nivel de banqueta del inmueble objeto del presente procedimiento se encuentran dentro de los parámetros establecidos en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 8669-151DEMA19, de fecha primero de noviembre de dos mil diecinueve, en el que se señala el oficio número SEDUVI/DGDU/D-POL/001/2016 en el cual se aprobó la Constitución el Polígono de Actuación mediante el Sistema de Actuación Privado, respecto del inmueble objeto del presente procedimiento, así como lo autorizado en el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano, oficio SEDUVI/DGAU/5714/2017, de fecha quince de diciembre de dos mil diecisiete.

No obstante lo anterior, se conmina a los ciudadanos

[Redacted names]

y [Redacted name] copropietarios del inmueble objeto del presente procedimiento, para que observen y de cumplimiento a la zonificación y normatividad aplicable al inmueble de mérito; toda vez que al haber señalado en el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B o C, folio FBJ-0183-18, de fecha primero de agosto de dos mil dieciocho, que el uso destinado para el inmueble verificado será de oficinas con comercio, ésta última únicamente se puede desarrollar en planta baja, no omitiendo señalar que esta autoridad podrá iniciar de oficio el procedimiento de verificación a que hace referencia la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México y el Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal y sancionar en su caso las posibles irregularidades detectadas.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/260/2020

En virtud de lo anterior, esta autoridad determina que el inmueble visitado al momento de la visita de verificación materia del presente procedimiento, observa las disposiciones legales y reglamentarias en materia de desarrollo urbano, respecto al número de niveles y las superficies: total de construcción, área libre, desplante y de construcción a partir de nivel de banquetta observados en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación, de conformidad con la zonificación aplicable, prevista en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, así como en el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano antes aludido, en términos del artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismo que cita:

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.

Lo anterior en relación con lo establecido en los artículos 11 primer párrafo, 47, 48 y 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que para mayor referencia a continuación se citan:

Artículo 11. Las inscripciones contenidas en el Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano son obligatorias para autoridades y particulares y sólo podrán ser modificadas por determinación de las autoridades competentes para autorizar modificaciones a los programas y aquellos actos o programas incidan que en el territorio del Distrito Federal.

Artículo 47.- Las normas de ordenación establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo. Su expedición corresponde a la Asamblea en ejercicio de la facultad que para legislar en desarrollo urbano, particularmente en uso del suelo, así como en vivienda, construcciones y edificaciones, le confieren los artículos 122, apartado C, Base Primera, fracción V, inciso j), de la Constitución Federal, y 42, fracción XIV, del Estatuto de Gobierno del Distrito Federal.

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:

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

Por lo antes expuesto, de conformidad con lo previsto en el artículo 87 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, esta Autoridad 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 conocer y 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 adscrita a este Instituto, de conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa.

TERCERO.- Por lo que hace al número de niveles y las superficies: total de construcción, área libre, desplante y de construcción a partir de nivel de banquetta observados en el



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/260/2020

inmueble visitado al momento de la visita de verificación, esta Autoridad determina que los Ciudadanos [REDACTED]

[REDACTED] copropietarios del inmueble del procedimiento administrativo, cumplen con las disposiciones legales y reglamentadas en materia de Desarrollo Urbano, lo anterior de conformidad con lo previsto en el Considerando TERCERO de la presente resolución administrativa; dejando a salvo la facultad dada a esta autoridad para ordenar y realizar las visitas de verificación necesarias en el inmueble visitado. -----

**CUARTO.-** Con fundamento en los artículos 59, 60 y 61 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se hace del conocimiento de las interesadas que cuentan con un término de quince días hábiles contados a partir del día siguiente al en que surta sus efectos la notificación de la resolución, para interponer el recurso de inconformidad ante el superior jerárquico de esta Autoridad o promover juicio de nulidad ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México. -----

**QUINTO.-** Notifíquese personalmente el contenido de la presente resolución por conducto de su representante legal el ciudadano [REDACTED] y/o [REDACTED], persona autorizada en el presente procedimiento, a los ciudadanos [REDACTED]

[REDACTED] copropietarios del inmueble objeto del presente procedimiento, en el domicilio señalado para tales efectos el ubicado en [REDACTED] -----

**SEXTO.-** Gírese oficio a la Coordinación de Verificación Administrativa de este Instituto, para que realice la notificación de la presente resolución, de conformidad con el artículo 83 fracción I del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----

**SÉPTIMO.- CÚMPLASE.** -----

Así lo resolvió, el Licenciado Carlos Tomás Sánchez Olvera, Director de Calificación "A" Materia de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, quien firma al calce por duplicado. Conste. -----

REVISÓ: MANUEL ALFREDO ZEPEDA RUIZ

M