



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1707/2016

En la Ciudad de México, a once de agosto de dos mil dieciséis.

VISTOS para resolver en definitiva los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Cofre de Perote, número 105 (ciento cinco), colonia Lomas de Chapultepec VIII Sección, Delegación Miguel Hidalgo, en esta Ciudad, de conformidad con los siguientes:

RESULTANDOS

1. El veintiuno de junio de dos mil dieciséis, se emitió la orden de visita de verificación al inmueble citado al rubro, identificada con el número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/1707/2016, misma que fue ejecutada el veintidós del mismo mes y año, por personal especializado en funciones de verificación, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados.

2. En fecha seis de julio de dos mil dieciséis, [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 siete de julio de dos mil dieciséis, mediante el cual se reconoció la personalidad del promovente en su carácter de visitado del inmueble objeto del presente procedimiento de verificación, requiriéndose al Director Responsable de Obra con el fin de ratificar el contenido del Dictamen Técnico de fecha primero de julio de dos mil dieciséis, (ratificación que fue realizada mediante la comparecencia de fecha dos de agosto de dos mil dieciséis), asimismo se señaló fecha y hora, para que tuviera verificativo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, la cual se llevó a cabo a las doce horas con treinta minutos del nueve de agosto de dos mil dieciséis, en la cual se hizo constar la incomparecencia del promovente, teniéndose por desahogadas las pruebas admitidas.

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

CONSIDERANDOS

PRIMERO.- El Licenciado Israel González Islas, Director de Calificación "A" del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, es competente para resolver en definitiva el presente asunto con fundamento en los artículos 14 párrafo segundo, 16 primer párrafo y 122 apartado C Base Tercera fracción I de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1, 97 y 98 del Estatuto de Gobierno del Distrito Federal; 1, 2 último párrafo, 3 fracciones V y IX, 7, 9, 40, 48 y 54 fracción I de Ley Orgánica de la

1/30





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1707/2016

Administración Pública del Distrito Federal; 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 del Distrito Federal; 1, 2 fracciones III y V, 6 fracción IV, 7 apartado A fracciones I inciso d) 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.

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 Delegación Miguel Hidalgo, y Normas de Ordenación en el Distrito Federal, 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 del Distrito Federal.

2/30

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, toda vez que se ingresó en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito de observaciones a que hace referencia el artículo 29 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a llevar a cabo el estudio del mismo, así como a dictar resolución debidamente fundada y motivada de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos.

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, en relación con el objeto y alcance la visita de verificación asentó los siguientes hechos, objetos, lugares y circunstancias:

En relación con el objeto y alcance de la Orden de Visita de Verificación, se hacen constar los siguientes HECHOS / OBJETOS





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1707/2016

/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS:

CONSTITUIDA EN EL DOMICILIO DE MERITO POR ASI INDICARLO LA NOMENCLATURA OFICIAL, SE TRATA DE UN INMUEBLE DE PLANTA BAJA, CUATRO NIVELES Y CUATRO SÓTANOS. EN QUINTO Y CUARTO NIVEL SE OBSERVA UNA CONSTRUCCION EN DONDE AL MOMENTO NO SE OBSERVAN TRABAJADORES, SOLO MATERIAL COMO BLOCKS, ARENA Y HERRAMIENTA BÁSICA DE TRABAJO, CABE MENCIONAR QUE ESTA AREA SE ENCUENTRA EN SUSPENSIÓN DE ACTIVIDADES POR PARTE DE LA DELEGACION MIGUEL HIDALGO CON EL NUMERO DE EXPEDIENTE 1070/2015/PC CON FECHA DEL 3.12.15, EN EL TERCER NIVEL SE ENCUENTRAN LAS EMPRESAS VIVRI Y TEMPUR, EN EL SEGUNDO OLIMPIC Y EN EL PRIMER NIVEL ASHLEY HOMESTORE, EN EL PRIMER SOTANO MADERAS FINAS, CONSULTORIOS Y GIMNASIO ASI COMO EN LOS OTROS TRES SOTANOS SE OBSERVA ÁREA DE ESTACIONAMIENTO. DE ACUERDO AL ALCANCE SE HACE CONSTAR LO SIGUIENTE: 1. EL USO DE SUELO OBSERVADO ES DE OFICINAS, MUEBLERIA, ENTRENAMIENTO FISICO (GIMNASIO), CONSULTORIOS Y CONSTRUCCIÓN. 2. LAS SUPERFICIES OBTENIDAS SON LAS SIGUIENTES: A) DEL INMUEBLE 896.06 METROS CUADRADOS B) UTILIZADA 5387.26 METROS CUADRADOS DE LOS CUALES 615.89 METROS CUADRADOS SON REFERENTE AL AREA DONDE SE LLEVAN LOS TRABAJOS DE CONSTRUCCIÓN C) CONSTRUIDA 1802.99 METROS CUADRADOS E) ALTURA 17.85 METROS LINEALES F) AREA LIBRE 500.36 METROS CUADRADOS.

----- como muestra para su análisis: SIN

De la descripción anterior, se hace evidente que los usos de suelo utilizados en el inmueble visitado, son de **"OFICINAS, MUEBLERÍA, ENTRENAMIENTO FISICO (GIMNASIO), CONSULTORIOS Y CONSTRUCCIÓN EN CUARTO Y QUINTO NIVEL"**, lo anterior en virtud de que el personal especializado en funciones de verificación al momento de la visita de verificación, observó un inmueble de planta baja, cuatro niveles y cuatro sótanos, en donde en quinto y cuarto nivel (contados sobre nivel de banquetta), se observa una construcción, advirtiéndose diversos materiales, tales como: blocks, arena y herramienta básica de trabajo, adicionalmente que señaló sustancialmente que los usos advertidos son de **"OFICINAS, MUEBLERÍA, ENTRENAMIENTO FISICO (GIMNASIO), CONSULTORIOS Y CONSTRUCCIÓN"**, lo anterior se toma por cierto, en virtud de que el personal especializado en funciones de verificación 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; a lo anterior sirve de apoyo la tesis aislada que a continuación se cita:-----

3/30

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



Instituto de Verificación Administrativa del D.F.
Dirección General
Coordinación de Substanciación de
Procedimientos
Dirección de Calificación "A"
Carolina núm. 132, piso 11
Col. Noche Buena, C.P. 03720
inveadf@gob.mx
T. 4722 7700



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1707/2016

organización del Poder Ejecutivo si 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 asentó en el acta de visita de verificación, en relación a la documentación a que se refiere la orden de visita, lo siguiente:-----

Se requiere [REDACTED] que exhiba la documentación a que se refiere la orden de visita de verificación antes mencionada, por lo que muestra los siguientes documentos: -----

1.- CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACION DE USO DEL SUELO expedido por SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, tipo COPIA SIMPLE, con fecha de expedición DOCE DE AGOSTO DE DOS MIL CATORCE, con vigencia de ILEGIBLES, FOLIO 54732-151TUIS14 DE FECHA 12 DE AGOSTO DE 2014 PARA EL INMUEBLE UBICADO EN COFRE DE PEROTE 105, LOMAS DE CHAPULTEPEC VIII SECCION, 11010, MIGUEL HIDALGO..-----

Documental respecto de la cual esta autoridad se pronunciará en líneas subsecuentes, toda vez que dicho documento obra agregado en copia cotejada con original en autos que integran el presente procedimiento.-----

En consecuencia, esta autoridad procede a la valoración de las pruebas admitidas y desahogadas durante la substanciación del presente procedimiento de verificación, mismas que se valoran en términos de los artículos 402 y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal de aplicación supletoria a la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, 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." -----

Sin embargo las mismas no son idóneas para acreditar el uso de suelo y superficie utilizados en el inmueble objeto de la visita de verificación, en relación con el objeto y alcance de la Orden de Visita de Verificación, por lo que no pueden ser tomadas en cuenta para emitir la presente resolución administrativa, (salvo aquellas respecto de las cuales esta autoridad así considere y de las cuales emitirá pronunciamiento en líneas





CDMX
CIUDAD DE MEXICO

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1707/2016

subsecuentes) sirve de apoyo la siguiente tesis que a continuación se cita:-----

Registró No. 170209

Localización:

Novena Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
XXVII, Febrero de 2008

Página: 2371

Tesis: I.3o.C.671 C

Tesis Aislada

Materia(s): Civil

PRUEBAS. PARA DETERMINAR SU IDONEIDAD HAY QUE ATENDER A LA MANERA EN QUE REFLEJAN LOS HECHOS A DEMOSTRAR.

La doctrina establece que son hechos jurídicos: 1. Todo lo que represente una actividad humana; 2. Los fenómenos de la naturaleza; 3. Cualquier cosa u objeto material (haya o no intervenido el hombre en su creación); 4. Los seres vivos y 5. Los estados psíquicos o somáticos del hombre; circunstancias que, al dejar huella de su existencia en el mundo material, son susceptibles de demostrarse. Por su parte, las pruebas son los instrumentos a través de los cuales las partes en un proceso pretenden evidenciar la existencia de los hechos que constituyen el fundamento de sus acciones o excepciones según sea el caso. En este orden, la idoneidad de un medio probatorio no se determina en relación con sus aspectos formales o de constitución, sino en la manera en que refleja los hechos que pretenden demostrarse en el juicio. Considerar lo opuesto llevaría al extremo de que por el solo hecho que a una probanza le asistiera pleno valor probatorio, ello releva al juzgador del análisis de su contenido para determinar si la misma tiene relación con los hechos respectivos, situación que sería contraria a la naturaleza y finalidad procesal de las pruebas.

5/30

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 166/2007. Televisa, S.A. de C.V. y otras. 6 de julio de 2007. Unanimidad de votos, con salvedad en cuanto a las consideraciones referidas a la prueba pericial, por parte del Magistrado Neófito López Ramos. Ponente: Víctor Francisco Mota Cienfuegos. Secretario: Salvador Andrés González Bárcena

Registro No. 175823

Localización:

Novena Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
XXIII, Febrero de 2006

Página: 1888

Tesis: I.1o.A.14 K

Tesis Aislada

Materia(s): Común

PRUEBAS EN EL JUICIO DE AMPARO. LA FALTA DE IDONEIDAD Y PERTINENCIA IMPLICA QUE EL JUEZ DE DISTRITO NO ESTÉ OBLIGADO A RECABARLAS.

Los artículos 150 y 152 de la Ley de Amparo, así como el 79 del Código Federal de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria a los juicios de garantías, disponen que en el





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1707/2016

juicio de amparo son admisibles toda clase de pruebas, con excepción de la de posiciones y de las que atenten contra la moral y el derecho y que, a efecto de que las partes puedan rendirlas, las autoridades están obligadas a expedir con toda oportunidad las que tengan en su poder y si no cumplen con esa obligación, a petición del interesado, el Juez de Distrito les exigirá tales medios de prueba con el único requisito de que, previo a esa petición, se hubieran solicitado directamente a los funcionarios. Sin embargo, el contenido de dichos dispositivos no debe interpretarse en el sentido de que el juzgador está obligado, en todos los casos, a recabar las pruebas ofrecidas por las partes, sino que, para su admisión, deben cumplir con los principios de pertinencia e idoneidad. Ahora bien, el primero de tales principios impone como limitación al juzgador, tanto al calificar la admisión o desechamiento de las pruebas ofrecidas por las partes como las que traiga oficiosamente, que tengan relación inmediata con los hechos controvertidos, con la finalidad de evitar, por economía procesal, diligencias innecesarias y carentes de objeto, y el segundo, regido, a su vez, por los principios de expeditez en la administración de justicia y de economía procesal, consiste en que la prueba sea el medio apropiado y adecuado para probar el hecho que se pretende demostrar, de modo que intentar recabar una prueba que no cumpla con esas exigencias provocaría una mayor dilación en el trámite del proceso en perjuicio de los justiciables y de la pronta y expedita impartición de justicia.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL PRIMER CIRCUITO.
Queja 10/2004. María Angélica Sigala Maldonado. 25 de febrero de 2004. Unanimidad de votos.
Ponente: Carlos Ronzon Sevilla. Secretario: Rodrigo Mauricio Zerón de Quevedo.-----

Una vez llevada a cabo la debida valoración de las pruebas antes referidas, se procede al estudio del escrito de observaciones presentado en la Oficialía de Partes de este Instituto, del que se desprende que dichas manifestaciones, atañen propiamente al cumplimiento del objeto y alcance señalado en la Orden de Visita de Verificación, por lo tanto las mismas se analizaran de manera conjunta con el texto del acta de visita de verificación, por lo que se procede al análisis del texto del acta de visita de verificación, instrumentada al establecimiento mercantil materia del presente procedimiento.-----

En ese sentido, esta autoridad determina que las únicas documentales idóneas que obran agregadas en el expediente en que se actúa para acreditar en su caso los usos de suelo y superficies utilizados en el inmueble visitado, son la copia cotejada con original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio número 54732-151TUIS14, de fecha de expedición doce de agosto de dos mil catorce, relativo al predio de interés, así como el Dictamen Técnico rendido por el Director Responsable de Obra [REDACTED] ratificado ante esta autoridad mediante comparecencia de fecha dos de agosto de dos mil dieciséis, documentales respecto de las cuales esta autoridad se pronunciará a continuación.-----

En ese sentido, por lo que hace a la copia cotejada con original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio número 54732-151TUIS14, de fecha de expedición doce de agosto de dos mil catorce, la misma se adminicula directamente con el contenido





CDMX
CIUDAD DE MEXICO

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1707/2016

del oficio 101.1705 de fecha doce de agosto de dos mil once signado por el Ingeniero Alejandro Fuente Aguilar, Director General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo y Vivienda del Distrito Federal mediante el cual señala que los certificados de Uso del Suelo en cualquiera de sus modalidades podrán ser consultados en la página electrónica de dicha Secretaría (www.seduvi.df.gob.mx), en el icono de trámites y servicios, opción "Consulta de Certificados", constatando su validez y contenido en dicha página, en este caso con el número de folio N°54732-151TUIS14, año dos mil catorce, 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 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 del Distrito Federal conforme a su artículo 4 párrafo segundo, siendo que al tratarse de un medio de comunicación electrónico que se encuentra en internet, constituye un sistema mundial de diseminación y obtención de información en diversos ámbitos y, dependiendo de esto último, puede determinarse el carácter oficial o extraoficial de la noticia que al efecto se recabe, y como constituye un adelanto de la ciencia, procede, en el aspecto normativo, por lo que el mismo se valora en términos del artículo 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria a la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal conforme a su artículo 4 párrafo segundo.

7/30

Sirve de apoyo la tesis que a continuación se cita:-----

Registro No. 186243

Localización:

Novena Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
XVI, Agosto de 2002

Página: 1306

Tesis: V.3o.10 C

Tesis Aislada

Materia(s): Civil

INFORMACIÓN PROVENIENTE DE INTERNET. VALOR PROBATORIO.

El artículo 188 del Código Federal de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria a la Ley de Amparo, en términos de lo previsto en el diverso artículo 2o. de este ordenamiento legal, dispone: "Para acreditar hechos o circunstancias en relación con el negocio que se ventila, pueden las partes presentar fotografías, escritos o notas taquigráficas, y, en general, toda clase de elementos aportados por los descubrimientos de la ciencia."; asimismo, el diverso artículo 210-A, párrafo primero, de la legislación que se comenta, en





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1707/2016

lo conducente, reconoce como prueba la información generada o comunicada que conste en medios electrónicos, ópticos o en cualquiera otra tecnología; ahora bien, entre los medios de comunicación electrónicos se encuentra "internet", que constituye un sistema mundial de diseminación y obtención de información en diversos ámbitos y, dependiendo de esto último, puede determinarse el carácter oficial o extraoficial de la noticia que al efecto se recabe, y como constituye un adelanto de la ciencia, procede, en el aspecto normativo, otorgarle valor probatorio idóneo.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO DEL QUINTO CIRCUITO.

Amparo en revisión 257/2000. Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero. 26 de junio de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Epicteto García Báez. tal y como se advierte a continuación:

8/30





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1707/2016



SECRETARÍA
DE DESARROLLO
URBANO Y VIVIENDA

2014

Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo

FECHA DE EXPEDICIÓN: 12 DE AGOSTO DE 2014		FOLIO N° 54732-151TUIS14	
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)			
COPRE DE PEROTE		105	
Calle	N° Of.	Departamento	Manzana
LOMAS DE CHAPULTEPEC VIII SECCION			11010
Colonia	Poblado		Código Postal
MIGUEL HIDALGO			035-005-08-000-3
Delegación			Cuenta Predial

ZONIFICACIÓN. Certifico que de acuerdo al Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Federal "LOMAS DE CHAPULTEPEC" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para MIGUEL HIDALGO, aprobado por la H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal y publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 30 de septiembre del 2008, para los efectos de obligatoriedad y cumplimiento por parte de particulares y autoridades, determina que el inmueble de referencia le aplica la zonificación: **HABITACIONAL / OFICINAS SIN SERVICIOS; ALTURA MÁXIMA 16.00 METROS / 22.50 % MÍNIMO DE ÁREA LIBRE**.

USOS DEL SUELO
HABITACIONAL / OFICINAS SIN SERVICIOS

Vivienda; Embajadas; Representaciones Oficiales de Gobiernos Extranjeros sin atención al Público; Oficinas Privadas y Agencias de Publicidad; Consultorios Médicos; Talleres Mecánico-Dentales; Laboratorio de Análisis Clínicos y Radiografías; Estacionamientos Públicos y Privados; Jardines y Parques.

A fin de conocer la superficie del predio que corresponde a cada una de las zonificaciones, deberá solicitar ante el secretario de desarrollo urbano y vivienda la determinación del límite de zonas.

Para efectos de la Tabla de Usos del Suelo se entenderá como Embajada Única y exclusivamente la residencia del embajador, no así a las representaciones oficiales, Cancillerías Oficiales, Diplomáticas u Organismos Internacionales.

El uso del suelo y el compromiso establecido en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano.

SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN Y/O OCUPACION DE ACUERDO CON LA SUPERFICIE DEL PREDIO ES DE 3,603.75 m²

NORMAS PARTICULARES
LOS PREDIOS CON FRENTE A SIERRA GORDA, SIERRA GUADARRAMA Y VERTIENTES SE DEBERÁ REMETER 5.00 MTS AL FRENTE SIN RESTRUCCIÓN LATERAL.
Para predios de cualquier uso con frente menor de quince metros, se podrá eliminar una o ambas restricciones laterales, siempre y cuando las construcciones colindantes se encuentren en el límite del predio.
RESTRICCIONES LATERALES. Para predios de cualquier uso con frente menor de quince metros, se podrá eliminar una o ambas restricciones laterales, siempre y cuando las construcciones colindantes se encuentren en el límite del predio.
FUSIÓN DE PREDIOS. Fusión, es la unión en una sola, de dos o más predios colindantes. Para los casos comprendidos dentro de la poligonal de línea Programa Parcial, cuando la fusión involucre terrenos de diferentes Usos del Suelo permitidos, se mantendrá, el uso para cada una de las partes originalmente funcionales. Asimismo, cuando la fusión involucre áreas con diferentes afecciones de construcción permitidas, se mantendrá la construcción de cada una de las partes funcionales de conformidad con el plano de afecciones de construcción autorizadas para el Programa Parcial. Se exceptúan de lo anterior, las zonas y los predios dentro así lo especifican las Normas Complementarias.
RESTRICCIONES AL FONDO DE LOS PREDIOS. Todos los predios excepto los de habitación unifamiliar, deberán observar como restricción al fondo de los mismos, el equivalente al 15% de la altura, medida desde el nivel de desplaye. Para predios cuya parte posterior colinda con vía pública, observarán la restricción que se aplica a dicha vía.
RESTRICCIONES A LA CONSTRUCCIÓN DE HABITACIÓN UNIFAMILIAR. Se deberá cumplir observando las restricciones que forman parte del plano de autorización del loteo, los terrenos que son las viviendas. Todas las construcciones se remeterán 5.00 m. al frente y 3.00 m. en sus laterales hasta dos tercios del predio, excepto aquellas construcciones que se realicen al Programa Parcial, con restricciones mayores.
RESTRICCIONES LATERALES. Para predios de cualquier uso con frente menor de quince metros, se podrá eliminar una o ambas restricciones laterales, siempre y cuando las construcciones colindantes se encuentren en el límite del predio.
RESTRICCIONES AL FONDO DE LOS PREDIOS. Todos los predios excepto los de habitación unifamiliar, deberán observar como restricción al fondo de los mismos el equivalente al 15% de la altura, medida desde el nivel de desplaye. Para predios cuya parte posterior colinda con vía pública, observarán la restricción que se aplica a dicha vía.
FUSIÓN DE PREDIOS. Fusión, es la unión en una sola, de dos o más predios colindantes. Para los casos comprendidos dentro de la poligonal de línea Programa Parcial, cuando la fusión involucre terrenos de diferentes Usos del Suelo permitidos, se mantendrá, el uso para cada una de las partes originalmente funcionales. Asimismo, cuando la fusión involucre áreas con diferentes afecciones de construcción permitidas, se mantendrá la construcción de cada una de las partes funcionales de conformidad con el plano de afecciones de construcción autorizadas para el Programa Parcial. Se exceptúan de lo anterior, las zonas y los predios dentro así lo especifican las Normas Complementarias.
VEGETACIÓN. Con respecto a las restricciones en construcciones que permitan mayor el frente por ciento (30%), deberán las construcciones tener alturas mayores a 9.00 metros o tres niveles. Siguiendo a un máximo de 21.00 metros de altura.
HABITACIÓN UNIFAMILIAR. Todos los predios dentro del Programa Parcial, serán habitación unifamiliar. La altura máxima de construcción será de 8.00 m. o 3 niveles. La superficie libre de construcción será de 85% de la superficie del predio. Para predios de hasta 1500 m² de construcción, el número de viviendas será de acuerdo a lo siguiente: 1 a 1500 m² a 1 vivienda; de 1501 m² a 2500 m² de construcción de 2 viviendas; 2501 m² a 3500 m² 3 viviendas; de 3501 m² a 4500 m² 4 viviendas; de 4501 m² a 5500 m² 5 viviendas.
Con objeto de proteger los terrenos en desarrollo, podrán las construcciones tener alturas mayores a 9.00 m. o 3 niveles. Llegando a una máxima de 71 metros o 21 m. de altura.
ESTACIONAMIENTOS. Los predios que requieran estacionamiento para los usuarios de los edificios de estacionamiento en el artículo 80 del Reglamento de Construcciones para el Estado de México Federal, se deberá cumplir con los requerimientos que se señalan más adelante, definiendo localizar dentro del predio que los aloje, las fuentes de predios estarán prohibidas. Para los usos no contemplados, se aplicará lo que señala el Reglamento de Construcciones vigentes.
La proporción de cajones de estacionamiento para vehículos será de 40% o 60% respectivamente. La proporción de cajones para motocicletas se incluirá a lo señalado en el artículo 80 fracción c) del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.
TIPO DE EDIFICACIÓN

NÚMERO REQUERIDO DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO	
Vivienda	
Hasta 200 m ²	2 por vivienda
Más de 200 m ² hasta 250 m ²	3 por vivienda
Más de 250 m ² hasta 400 m ²	4 por vivienda
Más de 400 m ²	5 por vivienda
Administración Privada-Otras Corporativas	1 por cada 30 m ² o 20% adicional para visitantes

NOTA. Se establecerá un porcentaje equivalente a las viviendas existentes en el área que se constituyan en Régimen de Condominio.
Para los predios que requieran estacionamiento para cumplir con la dotación de cajones de estacionamiento, se podrá utilizar hasta el 100% de la superficie del predio a partir del nivel de terminación hasta el 50% de la superficie libre de construcción para la abstracción del agua y al mismo tiempo, podrá utilizar el 100% de la superficie del predio para la abstracción de aguas de lluvia.
El cumplimiento de la superficie libre de construcción para la abstracción del agua y al mismo tiempo, podrá utilizar el 100% de la superficie del predio para la abstracción de aguas de lluvia.

[illegible]

049484



Instituto de Verificación Administrativa del D.F.,
Dirección General
Coordinación de Substanciación de
Procedimientos
Dirección de Calificación "A"
Carolina núm. 132, piso 11
Col. Noche Buena, C.P. 03720
inveadf@df.gob.mx
T. 4737 7700



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1707/2016

FECHA DE EXPEDICIÓN: 12 DE AGOSTO DE 2014		FOLIO N° 54732-151TUIS14
ÁREA DE ACTUACIÓN No Aplica	GENERALES DE ORDENACIÓN No Aplica	
CARACTERÍSTICA PATRIMONIAL No Aplica		
Esta certificación se otorga con fundamento en lo dispuesto por los Artículos 8, 14 y 15 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Artículos 1, 2, 3, 4, Fracción II, 7, Fracciones XX, XXV y XXXV, Título segundo Capítulo segundo, Título cuarto Capítulo segundo, 57, 59, 90, 92 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, Artículos 1, 2, 3, 18, 19 Fracción II, 20, 21 Fracción I, 22, 23, 24, 25 Fracción I, 138 Fracciones I y II y última párrafo, 139, 137 y 138 de Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, Artículos 2 Fracción II y 6 Fracciones VI, VII, VIII, IX y X de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, Artículos 1 y 2, Fracción I, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763,		

10/30

Bajo ese orden de ideas, la copia cotejada con original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio número 54732-151TUIS14, de fecha de expedición doce de agosto de dos mil catorce, mismo que tiene pleno valor probatorio al tratarse de documento público expedido por funcionario público en ejercicio de sus funciones, de conformidad con los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado de manera supletoria a la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, conforme a su artículo 4 párrafo segundo, se desprende que tenía una vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, esto fue hasta el trece de agosto de dos mil quince, no encontrándose vigente al momento de la visita de verificación, no obstante, dicho certificado fue expedido conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Federal "LOMAS DE CHAPULTEPEC" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para MIGUEL HIDALGO", aprobado por la H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal y publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el treinta de septiembre de dos mil ocho, el cual se encuentra vigente al momento de la visita de verificación como al momento en que se emite la presente determinación, por lo que es procedente tomarlo en cuenta para los efectos de la presente determinación.-----

Ahora bien, del estudio y análisis de la copia cotejada con original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio número 54732-151TUIS14, de fecha de expedición doce de agosto de dos mil catorce, relativa al predio de interés, se desprende que el



Instituto de Verificación Administrativa del D.F.,
Dirección General
Coordinación de Substanciación de
Procedimientos
Dirección de Calificación "A"
Carolina núm. 132, piso 11
Col. Noche Buena, C.P. 03720
inevadf.dfgob.mx
T. 4737 7700



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1707/2016

inmueble tiene permitido en su zonificación Habitacional/ Oficinas sin Servicios, -entre otros- los usos de suelo para "OFICINAS" y "CONSULTORIOS", en ese sentido y derivado que el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentó en el acta de visita de verificación, que dos de las actividades que se llevan a cabo en el inmueble visitado son de "OFICINAS" y "CONSULTORIOS", se hace evidente que los usos de suelo antes citados que se desarrollan en el inmueble visitado son los permitidos para el inmueble visitado, de conformidad con la copia cotejada con original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio número 54732-151TUIS14, de fecha de expedición doce de agosto de dos mil catorce, relativa al predio de interés.-----

En virtud de lo anterior, esta autoridad determina que el visitado observa las disposiciones legales y reglamentarias en materia de uso del suelo, respecto de dos de los usos de suelo utilizados en el inmueble visitado, es decir, únicamente respecto de los usos de suelo de "OFICINAS" y "CONSULTORIO", de conformidad con la copia cotejada con original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio número 54732-151TUIS14, de fecha de expedición doce de agosto de dos mil catorce, relativa al predio de interés, en relación con el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el cual más adelante se transcribe para mayor referencia.-----

11/30

Ahora bien, por lo que hace a la obra nueva en proceso de construcción en cuarto y quinto nivel (contados sobre nivel de banquetta) del inmueble visitado, es preciso señalar que del Certificado de referencia se desprende en la parte conducente que al inmueble objeto del presente procedimiento, le aplica la **zonificación: HABITACIONAL / OFICINAS SIN SERVICIOS: ALTURA MÁXIMA DE 16.00 METROS / 22.50 % MÍNIMO DE ÁREA LIBRE Y UNA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN Y/O OCUPACIÓN DE ACUERDO CON LA SUPERFICIE DEL PREDIO DE 3,603.75M²**; por lo que se hace evidente que el inmueble objeto del presente procedimiento, tiene permitido conforme a la zonificación antes señalada, una altura de 16m (dieciséis metros), en una superficie total de construcción de **3,603.75 (tres mil seiscientos tres punto setenta y cinco metros cuadrados)**, y una superficie de área libre equivalente al 22.50%, lo anterior conforme a lo dispuesto en la copia cotejada con original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio número 54732-151TUIS14, de fecha de expedición doce de agosto de dos mil catorce, relativa al predio de interés, y si bien es cierto del acta de visita de verificación materia del presente asunto, se advirtió que en el inmueble de referencia se desarrollaba obra nueva en el cuarto y quinto nivel, contando con una altura de 17.85m (diecisiete punto ochenta y cinco metros), en una superficie de construcción de 1802.99m² (mil ochocientos dos punto noventa y nueve metros cuadrados), todo ello en un predio con una superficie de 896.06m² (ochocientos noventa y seis punto cero seis metros cuadrados), también lo que es que del Dictamen





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1707/2016

Técnico rendido por el Director Responsable de Obra [REDACTED]
[REDACTED] ratificado ante esta autoridad mediante comparecencia de fecha dos de agosto de dos mil dieciséis, (acreditando dicho carácter de Director Responsable de Obra mediante Carnet expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal a favor [REDACTED] con vigencia del dos de diciembre de dos mil trece hasta el dos de diciembre de dos mil dieciséis), mismo que se valora en términos del artículo 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente a la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal conforme a su artículo 4 párrafo segundo, en el entendido que esta autoridad actúa bajo el principio de buena fe que señalan los artículos 5 y 32 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, y atendiendo a las reglas de la lógica y de la experiencia, con arreglo a la sana crítica, esto es, sin razonar a voluntad, discrecionalmente o arbitrariamente las reglas de la sana crítica en su sentido formal mediante una operación lógica, se desprende que el Director Responsable de Obra [REDACTED] señaló en la parte conducente que:-----

"...El predio tiene una superficie de 912m2... La superficie construida corresponde 1,800.37... La superficie de área libre corresponde a 505.78m2, lo que equivale al 55.45%...La altura de la construcción corresponde a 15 metros lineales...De lo anterior se desprende que la construcción cumple con la zonificación señalada en el CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO folio 54732-151TUIS14 y con sus restricciones y limitantes..."(sic)-----

12/30

Por lo que al ser dicho Dictamen una actividad humana de carácter procesal, desarrollada por personas distintas de las partes del proceso, especialmente calificadas por su experiencia o conocimientos técnicos, artísticos o científicos y mediante la cual se suministran a la autoridad competente, argumentos y razones para la formación de su convencimiento respecto de ciertos hechos, también especiales, cuya percepción o cuyo entendimiento escapa a las aptitudes del común de la gente y requieren esa capacidad particular para su adecuada percepción y la correcta verificación de sus relaciones con otros hechos, de sus causas y de sus efectos o, simplemente, para su apreciación e interpretación, cumpliendo así con una doble función, que es, por una parte, verificar hechos que requieren conocimientos técnicos, artísticos o científicos que escapan a la cultura común de la autoridad y de la gente, sus causas y sus efectos y, por otra, suministrar reglas técnicas o científicas de la experiencia especializada de los peritos, para formar la convicción de la autoridad sobre tales hechos, es que en el caso en concreto el valor probatorio de la prueba aquí tratada radica en una presunción concreta, para el caso particular de que el Director Responsable de Obra [REDACTED] es veraz y acertado, al ser una persona imparcial, capaz, experta en la materia de que forma parte el hecho sobre el cual dictamina y que además, ha estudiado cuidadosamente el problema sometido a su consideración, realizando sus percepciones de los hechos o del





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1707/2016

material probatorio del proceso con eficacia y ha emitido su concepto sobre tales percepciones y las deducciones que de ellas se concluyen, gracias a las reglas técnicas, científicas de la experiencia que conoce y aplica para esos fines, en forma explicada, motivada, fundada al haber sido emitida por un Director Responsable de Obra acreditado ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal en la materia, el cual al ser un AUXILIAR DE LA ADMINISTRACIÓN, tiene las facultades y conocimientos técnicos requeridos para hacer velar la observancia de la normatividad aplicable a la materia de construcciones, tal y como lo refieren los artículos 32 y 33 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, mismos que a continuación se citan para mayor referencia. -----

ARTÍCULO 32.- *Director Responsable de Obra es la persona física auxiliar de la Administración, con autorización y registro de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, que se hace responsable de la observancia de la Ley, de este Reglamento y demás disposiciones aplicables, en el acto en que otorga su responsiva relativa al ámbito de su intervención profesional.* -----

ARTÍCULO 33.- *Para obtener el registro de Director Responsable de Obra, se deben satisfacer los siguientes requisitos:* -----

13/30

- I. *Acreditar que posee cédula profesional correspondiente a alguna de las siguientes profesiones: Arquitecto, Ingeniero Arquitecto, Ingeniero Civil, Ingeniero Constructor Militar o Ingeniero Municipal;*
- II. *Acreditar ante la Comisión, que conoce la Ley y su Reglamento, el presente Reglamento y sus Normas, la Ley Ambiental y demás leyes y disposiciones relativas al diseño urbano, vivienda, construcción, imagen urbana, anuncios, equipamiento, mobiliario urbano y la conservación del Patrimonio Histórico, Artístico y Arqueológico de la Federación o del Distrito Federal, los Programas y las Normas de Ordenación, para lo cual debe obtener el dictamen favorable a que se refiere la fracción III. del artículo 46 de este Reglamento;*
- III. *Acreditar como mínimo cinco años de experiencia en la construcción de obras a las que se refiere este Reglamento, y*
- IV. *Acreditar que es miembro activo del Colegio de Profesionales respectivo.*-----

Bajo ese orden de ideas y derivado de lo advertido en el dictamen técnico, se concluye que el inmueble visitado se encuentra conformado por una altura correspondiente a 15 metros lineales, y en virtud que esta autoridad se rige bajo el principio de buena fe que señalan los artículos 5 y 32 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, se tienen por ciertas, salvo prueba superveniente en contrario, las superficies y características asentadas en el dictamen de referencia, en ese sentido y toda vez que se advierte del





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1707/2016

Certificado de mérito, que el inmueble objeto del presente procedimiento tiene PERMITIDO una altura de 16.00m (dieciséis metros), se hace evidente que respecto a los metros de altura con que cuenta el inmueble materia del presente asunto, son los permitidos en las normas de zonificación y ordenación en materia de uso de suelo, de conformidad con la copia cotejada con original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio número 54732-151TUIS14, de fecha de expedición doce de agosto de dos mil catorce, relativo al predio de interés, en relación con el Dictamen Técnico rendido por el Director Responsable de Obra [REDACTED] ratificado ante esta autoridad mediante comparecencia de fecha dos de agosto de dos mil dieciséis. -----

En virtud de lo anterior, esta autoridad determina que el visitado observa las disposiciones legales y reglamentarias en materia de uso del suelo, respecto de los usos de suelo de "OFICINAS" y "CONSULTORIOS", así como los metros de altura en el inmueble visitado, de conformidad con la copia cotejada con original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio número 54732-151TUIS14, de fecha de expedición doce de agosto de dos mil catorce, relativo al predio de interés, en relación con el Dictamen Técnico rendido por el Director Responsable de Obra [REDACTED] ratificado ante esta autoridad mediante comparecencia de fecha dos de agosto de dos mil dieciséis, relativo al inmueble visitado, en relación con el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.-----

14/30

Derivado de lo anterior y toda vez que los usos de suelo de "OFICINAS" y "CONSULTORIOS" observados en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación y los metros de altura en el inmueble visitado, son los permitidos para el inmueble de referencia, de conformidad con la copia cotejada con original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio número 54732-151TUIS14, de fecha de expedición doce de agosto de dos mil catorce, relativo al predio de interés, en relación con el Dictamen Técnico rendido por el Director Responsable de Obra [REDACTED] ratificado ante esta autoridad mediante comparecencia de fecha dos de agosto de dos mil dieciséis, relativa al predio de interés, esta autoridad respecto de dichos usos de suelo y metros de altura en el inmueble visitado, resuelve no imponer sanción alguna al C. Titular y/o Propietario y/o Poseedor del inmueble visitado.-----

Ahora bien, por lo que hace a los usos de suelo de "MUEBLERÍA" y "ENTRENAMIENTO FÍSICO (GIMNASIO)", esta autoridad determina procedente entrar al estudio y análisis de la copia cotejada con original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio número 54732-151TUIS14, de fecha de expedición doce de agosto de dos mil catorce, relativo al predio de interés, del cual se advierte que el inmueble de mérito tiene permitido diversos usos de suelo, en términos de la zonificación aplicable **Habitacional / Oficinas sin Servicios**, sin embargo del mismo no se advierte que los usos de suelo de





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1707/2016

"MUEBLERÍA" y "ENTRENAMIENTO FÍSICO (GIMNASIO)", se encuentren dentro de los usos permitidos para el inmueble visitado, tal y como se advierte a continuación:-----

USOS DEL SUELO

HABITACIONAL / OFICINAS SIN SERVICIOS

Vivienda; Embajadas; Representaciones Oficiales de Gobiernos Extranjeros sin atención al Público; Oficinas Privadas y Agencias de Publicidad; Consultorios Médicos; Talleres Mecánico-Dentales; Laboratorio de Análisis Clínicos y Radiografías; Estacionamientos Públicos y Privados; Jardines y Parques.

A fin de conocer la superficie del predio que corresponde a cada una de las zonificaciones, deberá solicitar ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda la determinación del límite de zonas.

Para efectos de la Tabla de Usos del Suelo se entenderá como Embajada única y exclusivamente la residencia del embajador, no así a las representaciones oficiales, Cancillerías Oficiales, Diplomáticas u Organismos Internacionales.

Nota: Los usos que no están señalados en esta tabla, se sujetarán al procedimiento establecido en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano.

Asimismo del certificado de mérito se advierte una nota en el apartado de usos del suelo permitidos del certificado de referencia en el cual se advierte lo siguiente: "... Los usos que no están señalados en esta Tabla se sujetarán al procedimiento establecido en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano..."(sic), sin que de las constancias que obran agregadas a los autos del presente procedimiento, se advierta que los usos de suelo de "MUEBLERÍA" y "ENTRENAMIENTO FÍSICO (GIMNASIO)" que se desarrollan en el inmueble visitado, hayan sido sujetos al procedimiento establecido en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, y que en consecuencia se encuentren permitido para el inmueble visitado, siendo obligación del visitado, asumir la carga de la prueba -en este caso- de haber acreditado que los usos de suelo de "MUEBLERÍA" y "ENTRENAMIENTO FÍSICO (GIMNASIO)", que se observaron en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación se hubiesen sujetado al procedimiento establecido en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, y que en consecuencia se encuentren permitidos para el inmueble visitado, o bien acreditar contar con un certificado de zonificación vigente en cualquiera de sus modalidades previstas en el artículo 125 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el cual ampare los usos de suelo de "MUEBLERÍA" y "ENTRENAMIENTO FÍSICO (GIMNASIO)" desarrollados en el inmueble visitado y la superficie respectiva al momento de la vista de verificación, en términos del artículo 281 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria a la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal conforme a su artículo 4 párrafo segundo, por lo tanto al no haber acreditado que los usos de suelo de "MUEBLERÍA" y "ENTRENAMIENTO FÍSICO (GIMNASIO)", se encuentren permitidos para el inmueble de referencia, se hace evidente que contraviene lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, precepto legal que establece textualmente lo siguiente:-----

Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.-----





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1707/2016

"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 numerales 47, 48 y 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, y 125 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que para mayor referencia a continuación se citan:-----

"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: -----

16/30

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

Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.-----

"Artículo 125. Los certificados de zonificación se clasifican en: -----

- I. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo. Es el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación de desarrollo urbano. Este documento no crea derechos de propiedad o posesión, no prejuzga sobre ellos, ni constituye permiso, autorización o licencia alguna.-----
- II. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital. Es el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación de desarrollo urbano, cuya solicitud y expedición se realizará por medios electrónicos. Este documento no crea -----





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1707/2016

derechos de propiedad, posesión, ni prejuzga sobre ellos ni constituye permiso, autorización o licencia.

El tiempo de vigencia para ejercitar las actividades para las que se expiden los certificados señalados en las fracciones I y II es de un año a partir del día siguiente al de su expedición.

Una vez realizado el trámite para el cual fue solicitado cualquiera de los certificados antes señalados, no será necesario obtener una nueva certificación, a menos que se modifique el uso y superficie por uso solicitado del inmueble, o a través de los Programas de Desarrollo Urbano que entren en vigor.-----

III. Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos. Es el documento público que tiene por objeto reconocer los derechos de uso del suelo y superficie de uso que por el aprovechamiento legítimo y continuo tienen los propietarios, poseedores o causahabientes de un bien inmueble, en su totalidad o en unidades identificables de éste, con anterioridad a la entrada en vigor del Programa de Desarrollo Urbano que los prohibió.-----

La vigencia de este certificado será permanente, sin embargo la Secretaría en cualquier momento podrá solicitar a la Autoridad competente se lleve a cabo una verificación para constatar la continuidad del uso acreditado. Los derechos adquiridos prescribirán al momento en que se deje de ejercer el uso de que se trate, salvo que sea acreditado que la continuidad se vio interrumpida por causas ajenas a la voluntad de los propietarios, poseedores o causahabientes del bien inmueble. -----

17/30

Siempre y cuando el solicitante cumpla con los requisitos previstos en cada caso, el registro de los Planes y Programas expedirá los Certificados a que se refiere el presente artículo en los siguientes plazos:

- a) Dentro de los 3 días hábiles posteriores a la presentación de la solicitud del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo;
- b) De forma inmediata en la presentación del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Digital;
- c) Dentro de los 40 días hábiles posteriores a la presentación de la solicitud del certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos. -----

Cuando por así requerirse, el Registro de Planes y Programas solicite opinión de la autoridad competente, de conformidad con la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, o bien solicite la verificación del uso de un inmueble para determinar la continuidad, o se prevenga al solicitante, el plazo para la expedición de los certificados establecido en el párrafo inmediato anterior empezará a correr a partir del día siguiente al en que se reciba la respuesta o desahogo correspondiente.-----

En efecto, de la lectura de los artículos anteriores, se desprende que es obligación de las personas físicas o morales, públicas o privadas, la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación a la Ley de





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1707/2016

Desarrollo Urbano del Distrito Federal, su Reglamento y demás disposiciones aplicables, por lo que en términos del artículo 139 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el cual establece que esta Autoridad tiene la facultad de sancionar administrativamente las violaciones a la Ley de Desarrollo Urbano y su respectivo Reglamento, ordenamientos vigentes y aplicables en el Distrito Federal **con una o más de las sanciones** que dispone dicho precepto legal mismo que señala textualmente lo siguiente: -----

Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.-----

*"Artículo 139. Las violaciones a los preceptos de la Ley, a este Reglamento y demás disposiciones, se sancionarán administrativamente por la autoridad correspondiente, **con una o más de las siguientes sanciones:** -----*

I. Rescisión de convenios; -----

II. Suspensión de los trabajos; -----

III. Clausura parcial o total de obra; -----

IV. Demolición o retiro parcial o total; -----

V. Intervención administrativa de las empresas; -----

VI. Pérdida de los estímulos otorgados; -----

VII. Revocación de las licencias y permisos otorgados; -----

VIII. Multas; -----

IX. Arresto administrativo hasta por treinta y seis horas; -----

X. Amonestación, suspensión temporal del registro de perito en desarrollo urbano o perito responsable en explotación de yacimientos o del director responsable de obra y/o corresponsables. -----

XI. Cancelación del registro de perito en desarrollo urbano o perito responsable en explotación de yacimientos o del director responsable de obra y/o corresponsables. -----

18/30





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1707/2016

En ese sentido y al vulnerar lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, de conformidad con el artículo 151 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, la contravención a la multicitada Ley y su Reglamento, se sancionará con multa de hasta tres mil días de salario mínimo vigente en el Distrito Federal, en consecuencia, esta Autoridad determina procedente imponer únicamente al C. Titular y/o Propietario y/o Poseedor del establecimiento visitado con giro de "MUEBLERÍA", una **MULTA** equivalente a 150 (ciento cincuenta) veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México, vigente al momento de practicarse la Visita de Verificación materia del presente asunto, que multiplicado por \$71.68 (setenta y uno pesos 68/100), valor de la unidad de cuenta al momento de cometerse la infracción, resulta la cantidad de **\$10,752.00 (DIEZ MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS 00/100 M.N.)**, así como al C. Titular y/o Propietario y/o Poseedor del establecimiento visitado con giro de "ENTRENAMIENTO FÍSICO (GIMNASIO)", una **MULTA** equivalente a 150 (ciento cincuenta) veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México, vigente al momento de practicarse la Visita de Verificación materia del presente asunto, que multiplicado por \$71.68 (setenta y uno pesos 68/100), valor de la unidad de cuenta al momento de cometerse la infracción, resulta la cantidad de **\$10,752.00 (DIEZ MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS 00/100 M.N.)**, lo anterior con fundamento en lo dispuesto en el artículo 96 fracción VIII de la Ley de Desarrollo Urbano, en relación con el artículo 139 fracción VIII, artículo 151 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano, artículo 48 fracción I del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; artículo cuarto transitorio de la Ley de Unidad de Cuenta de la Ciudad de México y artículo 9 de la Ley de Ingresos del Distrito Federal para el Ejercicio Fiscal 2016, ordenamientos legales vigentes y aplicables en el Distrito Federal, mismos que a continuación se transcriben: -----

19/30

Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.-----

"Artículo 96. La contravención a la presente Ley y demás ordenamientos en la materia, se considera una infracción e implica la aplicación de sanciones administrativas, independientemente de las de carácter penal, así como las de carácter civil de indemnizar a los afectados cuando proceda. Serán sancionados por la autoridad administrativa competente con una o más de las siguientes medidas: -----

VIII. Multas que se prevean en los reglamentos correspondientes..."-----

Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.-----





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1707/2016

"Artículo 139. Las violaciones a los preceptos de la Ley, a este Reglamento y demás disposiciones, se sancionarán administrativamente por la autoridad correspondiente, con una o más de las siguientes sanciones: -----

VIII. Multas.-----

"Artículo 151. Las violaciones a la Ley y este Reglamento que no tengan sanción específica, se sancionarán con multa de hasta tres mil días de salario mínimo vigente en el Distrito Federal, tomando en cuenta la gravedad del hecho, la reincidencia del infractor y la afectación del interés público".-----

Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

Artículo 48. La autoridad competente una vez substanciado el procedimiento administrativo podrá imponer las siguientes sanciones administrativas: -----

I. Multa, en los montos dispuestos por las leyes aplicables,..."-----

Ley de Unidad de Cuenta de la Ciudad de México. -----

CUARTO.- Las referencias que se hagan del salario mínimo en las normas locales vigentes, incluso en aquellas pendientes de publicar o de entrar en vigor, se entenderán hechas a la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México, a partir de la entrada en vigor del presente Decreto.-----

Ley de Ingresos del Distrito Federal para el Ejercicio Fiscal 2016. -----

Artículo 9°.- El valor de la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México, al que se refiere la Ley de la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México, que estará vigente a partir del 1° de enero de 2016, será de 71.68 pesos.-----

Ahora bien, esta autoridad además de la multa antes mencionada, **CONMINA** a los CC. Titulares y/o Propietarios y/o Poseedores de los establecimientos visitados con giros de "MUEBLERÍA" y "ENTRENAMIENTO FÍSICO (GIMNASIO)", para que a partir del día siguiente a que surta efectos la notificación de la presente determinación, respeten los usos de suelo permitidos para el inmueble visitado en términos de la zonificación aplicable, y se abstengan de realizar las actividades de "MUEBLERÍA" y "ENTRENAMIENTO FÍSICO (GIMNASIO)", o bien, acrediten haberse sujetado al procedimiento establecido en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, para demostrar que dichas actividad se encuentran permitidas para el inmueble





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1707/2016

visitado, o en su defecto obtengan Certificado de uso del suelo vigente en cualquiera de sus modalidades, que ampare los usos de suelo y superficie utilizada en el inmueble visitado, en el entendido que esta autoridad podrá iniciar de oficio el inmueble de verificación a que hace referencia el artículo 14 y 15 último párrafo del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, con el fin de velar en la esfera de su competencia por el cumplimiento de las leyes, reglamentos, decretos, acuerdos, circulares y demás disposiciones jurídicas y administrativas vinculadas con las materias a que hace referencia la fracción I del artículo 7 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----

Asimismo, es importante señalar que esta autoridad no se pronuncia respecto a la superficie asentada por el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto en el acta de visita de verificación, en la que refiere la superficie utilizada para el desarrollo de las actividades observadas en el inmueble visitado, toda vez que el personal especializado en funciones de verificación no señaló de manera independiente las superficies utilizadas por cada una de las actividades observadas al momento de la visita de verificación, aunado a que las actividades de **"MUEBLERÍA"** y **"ENTRENAMIENTO FÍSICO (GIMNASIO)"**, no se encuentran permitidas para el inmueble de referencia, en términos de la zonificación aplicable prevista en la copia cotejada con original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio número 54732-151TUIS14, de fecha de expedición doce de agosto de dos mil catorce, relativo al predio de interés, al no estar contemplados dentro de los usos del suelo permitidos para el establecimiento visitado y no acreditar haberse sujetado al procedimiento establecido en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, consecuentemente hacer pronunciamiento alguno respecto de la superficie ocupada por uso para las actividades de **"MUEBLERÍA"** y **"ENTRENAMIENTO FÍSICO (GIMNASIO)"**, se torna ocioso, en virtud de que dichas actividades NO se encuentran permitidas para el establecimiento visitado, por lo tanto en la presente determinación, únicamente se califica el cumplimiento en relación a los usos de suelo utilizados en el establecimiento en cita.-----

21/30

Ahora bien, respecto a la superficie de construcción y el porcentaje de área libre en el inmueble visitado, en relación con lo dispuesto en la zonificación actual aplicable, esta autoridad determina no hacer pronunciamiento al respecto, ya que dichas superficies deben de respetarse en relación a la totalidad del inmueble, y no respecto de partes identificables de éste, siendo que del acta de visita de verificación se advierte que únicamente corresponden a construcción reciente el cuarto y quinto nivel, por lo que se considera -salvo prueba en contrario- que los demás niveles son preexistentes, en ese sentido y toda vez que se desconoce la fecha exacta de construcción de todos los niveles





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1707/2016

observados en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación, no se tiene la certeza si de igual manera a todo el inmueble le son aplicables las superficies que se señalan en la zonificación actual y aplicable, consecuentemente estas no pueden calificarse con las superficies que se señalan en la zonificación actual del inmueble materia del presente procedimiento, por lo que respecto de dichos puntos no se emite mayor pronunciamiento.

Asimismo, del objeto y alcance que señala la Orden de Visita de Verificación materia del presente asunto, se desprende en la parte conducente, que: "Para el cumplimiento del objeto y alcance, el visitado debe exhibir:...B.- En su caso Dictamen de impacto urbano-ambiental conforme al artículo 77 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal." (sic). Al respecto, el precepto legal antes citado, dispone de manera textual, lo siguiente:

Artículo 77. Se requiere dictamen de impacto urbano o impacto urbano-ambiental para la obtención de autorización, licencia o registro de manifestación, cuando se pretendan ejecutar alguno de los siguientes proyectos:

22/30

- I. De uso habitacional de más de diez mil metros cuadrados de construcción;
- II. De uso no habitacional de más de cinco mil metros de construcción;
- III. De usos mixtos de cinco mil o más metros cuadrados de construcción;
- IV. Estaciones de servicio de combustible para carburación como gasolina, diesel, gas LP y gas natural, para el servicio público y/o autoconsumo;
- V. Crematorios;
- VI. Se aplique la Norma de Ordenación General número 10.

Para los proyectos incluidos en las fracciones I, II y III, el estacionamiento bajo nivel de banqueta o medio nivel, no cuantificará para la suma total de metros cuadrados construidos, de conformidad con la superficie máxima de construcción permitida en la intensidad definida por los Programas de Desarrollo Urbano; pero, para el pago de derechos administrativos se cuantificará el total de metros construidos." (sic).

Sin que esta autoridad pueda hacer pronunciamiento alguno respecto del cumplimiento o incumplimiento de este punto, toda vez que se desconoce el uso de suelo que en su caso se destinará en la totalidad del inmueble visitado una vez concluida la obra observada en el cuarto y quinto nivel del inmueble visitado, toda vez que al momento de la visita de





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1707/2016

verificación, en el inmueble visitado se llevaba a cabo una obra nueva en proceso de construcción en cuarto y quinto nivel, lo que imposibilita a esta autoridad para hacer pronunciamiento alguno al respecto.

CUARTO.- Toda vez que el objeto de la presente determinación consiste en el cumplimiento de las obligaciones que se encuentran contenidas en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento, esta autoridad procede a hacer la **INDIVIDUALIZACIÓN DE LAS SANCIONES**, de conformidad con el artículo 140 fracciones I, II y III del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, sancionando el resultado de las infracciones derivadas del texto del acta de visita de verificación de la siguiente forma:

- I. **La gravedad de la infracción**, esta autoridad determina que la infracción en que incurrió el visitado debe ser considerada como grave, toda vez que al no observar las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en materia de uso de suelo, respecto de los usos de suelo de "MUEBLERÍA" y "ENTRENAMIENTO FÍSICO (GIMNASIO)", en relación con los usos del suelo permitidos para el inmueble visitado, en términos de la copia cotejada con original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio número 54732-151TUIS14, de fecha de expedición doce de agosto de dos mil catorce, relativo al predio de interés y no acreditar haberse sujetado al procedimiento establecido en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, para demostrar que dichas actividades se encuentran permitidas en el inmueble visitado, se puede concluir que el funcionamiento de dichos establecimientos infringen disposiciones de orden público, al realizar actividades o giros que no se encuentran permitidos para el inmueble de referencia, contraviniendo lo dispuesto en la zonificación correspondiente al inmueble visitado, sobreponiendo así su interés privado al orden público e interés general y social, así como el de la política urbana del Distrito Federal, a través de la regulación de su ordenamiento territorial, ya que este contempla la protección de los derechos de los habitantes a la Ciudad de México, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presente y futuras del Distrito Federal.

23/30



Instituto de Verificación Administrativa del D.F.,
Dirección General
Coordinación de Substanciación de
Procedimientos
Dirección de Calificación "A"
Carolina núm. 132, piso 11
Col. Noche Buena, C.P. 03720
inveadf.df.gob.mx
T. 4703 7700



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1707/2016

- II. **Las condiciones económicas del infractor;** tomando en consideración lo asentado por el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto en el acta de visita de verificación y toda vez que con antelación se determinó que las actividades infractoras son **"MUEBLERÍA Y ENTRENAMIENTO FÍSICO (GIMNASIO)"**, mismas que se desarrollan en un inmueble constituido por planta baja, cuatro niveles y cuatro sótanos, con una superficie construida de 1802.99m² (mil ochocientos dos punto noventa y nueve metros cuadrados) y una superficie utilizada de 5387.26m² (cinco mil trescientos ochenta y siete punto veintiséis metros cuadrados), siendo que el personal especializado en funciones de verificación asentó dicha superficie de manera general incluyendo los demás usos observados al momento de la visita de verificación, esta autoridad determina que los CC. Titulares y/o Propietarios y/o Poseedores donde se desarrollan los giros de **"MUEBLERÍA Y ENTRENAMIENTO FÍSICO (GIMNASIO)"**, están en posibilidad de pagar la multa que le es impuesta, aunado a que dicha multa se encuentran por debajo de la media contemplada en el artículo 151 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, es decir, de mil quinientos (1500) días de salario mínimo vigente para el Distrito Federal, toda vez que dicho artículo señala que su parámetro máximo es de hasta tres mil (3000) días de salario mínimo vigente para el Distrito Federal.-----

24/30

- III. **La reincidencia;** No se tiene elementos para determinar si la infracción del visitado, encuadra en el supuesto que establece el párrafo segundo del artículo 140 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que a la letra señala: **"Artículo 140. Para la imposición de las sanciones por infracciones a la Ley o a este reglamento y demás disposiciones que de estos emanen, se tomará en cuenta para su valoración: párrafo segundo se considera reincidencia cuando una persona hubiera sido sancionada por contravenir una disposición de la Ley, de este Reglamento y demás ordenamientos jurídicos aplicables y cometiera nuevamente alguna infracción al mismo precepto"**, razón por la cual no se tomó como agravante en la imposición de la sanción.-----





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1707/2016

MULTA

ÚNICO.- Por no respetar los usos de suelo que tiene permitidos el inmueble visitado, en términos de su zonificación aplicable prevista en la copia cotejada con original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio número 54732-151TUIS14, de fecha de expedición doce de agosto de dos mil catorce, relativo al predio de interés, y no acreditar haberse sujetado al procedimiento establecido en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, para demostrar que las actividades de **"MUEBLERÍA" y "ENTRENAMIENTO FÍSICO (GIMNASIO)"**, se encuentran permitidas para el inmueble visitado, en aplicación a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; al Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en términos de los artículos 43, 47, 48, 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano, en relación con el 125 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano, ambos ordenamientos vigentes y aplicables en el Distrito Federal, tal y como se advierte del texto del acta de visita de verificación respecto de los usos de suelo de **"MUEBLERÍA" y "ENTRENAMIENTO FÍSICO (GIMNASIO)"**, por lo que resulta procedente imponer al C. Titular y/o Propietario y/o Poseedor del establecimiento visitado con giro de **"MUEBLERÍA"**, una **MULTA** equivalente a 150 (ciento cincuenta) veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México, vigente al momento de practicarse la Visita de Verificación materia del presente asunto, que multiplicado por \$71.68 (setenta y uno pesos 68/100), valor de la unidad de cuenta al momento de cometerse la infracción, resulta la cantidad de **\$10,752.00 (DIEZ MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS 00/100 M.N.)**, así como al C. Titular y/o Propietario y/o Poseedor del establecimiento visitado con giro de **"ENTRENAMIENTO FÍSICO (GIMNASIO)"**, una **MULTA** equivalente a 150 (ciento cincuenta) veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México, vigente al momento de practicarse la Visita de Verificación materia del presente asunto, que multiplicado por \$71.68 (setenta y uno pesos 68/100), valor de la unidad de cuenta al momento de cometerse la infracción, resulta la cantidad de **\$10,752.00 (DIEZ MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS 00/100 M.N.)**, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 96 fracción VIII de la Ley de Desarrollo Urbano, en relación con el artículo 139 fracción VIII, artículo 151 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano, y concatenado con lo señalado en el numeral 48 fracción I del Reglamento de Verificación Administrativa, en relación con el artículo cuarto transitorio de la Ley de Unidad de Cuenta de la Ciudad de México y artículo 9 de la Ley de Ingresos del Distrito Federal para el Ejercicio Fiscal 2016, ordenamientos legales vigentes y aplicables en el Distrito Federal.

25/30

EJECUCIÓN DE LA SANCIÓN





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1707/2016

Para efecto de ejecutar y cumplimentar esta determinación administrativa en ejecución de sentencia, se proveerá lo necesario para ello y desde este momento se indica lo siguiente: -----

- A) se hace saber a los CC. Titulares y/o Propietarios y/o Poseedores del inmueble visitado donde se desarrollan los giros de "MUEBLERÍA" y "ENTRENAMIENTO FÍSICO (GIMNASIO)", que deberán exhibir ante la dirección de calificación "A" del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, en un término de tres días hábiles contados a partir del día hábil siguiente a aquel en que surta efectos la notificación de la presente resolución, el original del recibo de pago de la multa impuesta en el considerando tercero de esta resolución, en caso contrario, se solicitara a la tesorería del distrito federal inicie el procedimiento económico coactivo de conformidad con el código fiscal del distrito federal, lo anterior de conformidad con lo establecido en el artículo 56 del reglamento de verificación administrativa del distrito federal.-----

26/30

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal 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 declara la validez del texto del acta de visita de verificación practicada por personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, de conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa.-----





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1707/2016

TERCERO.- Por lo que hace a los usos de suelo de "OFICINAS" y "CONSULTORIOS", se resuelve no imponer sanción alguna a los CC. Titulares y/o Propietarios y/o Poseedores del inmueble visitado donde se desarrollan dichos giros, lo anterior en términos de lo previsto en el considerando TERCERO de la presente resolución administrativa.

CUARTO.- Por lo que hace a los metros de altura en el inmueble visitado, se resuelve no imponer sanción alguna al C. Titular y/o Propietario y/o Poseedor del inmueble visitado, lo anterior en términos de lo previsto en el considerando TERCERO de la presente resolución administrativa.

QUINTO.- Por lo que hace a los usos de suelo de "MUEBLERÍA" y "ENTRENAMIENTO FÍSICO (GIMNASIO)", se resuelve imponer al C. Titular y/o Propietario y/o Poseedor del establecimiento visitado con giro de "MUEBLERÍA", una **MULTA** equivalente a 150 (ciento cincuenta) veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México, vigente al momento de practicarse la Visita de Verificación materia del presente asunto, que multiplicado por \$71.68 (setenta y uno pesos 68/100), valor de la unidad de cuenta al momento de cometerse la infracción, resulta la cantidad de **\$10,752.00 (DIEZ MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS 00/100 M.N.)**, así como al C. Titular y/o Propietario y/o Poseedor del establecimiento visitado con giro de "ENTRENAMIENTO FÍSICO (GIMNASIO)", una **MULTA** equivalente a 150 (ciento cincuenta) veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México, vigente al momento de practicarse la Visita de Verificación materia del presente asunto, que multiplicado por \$71.68 (setenta y uno pesos 68/100), valor de la unidad de cuenta al momento de cometerse la infracción, resulta la cantidad de **\$10,752.00 (DIEZ MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS 00/100 M.N.)**, de conformidad con los artículos 96 fracción VIII de la Ley de Desarrollo Urbano, en relación con el artículo 139 fracción VIII y artículo 151 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano, artículo 48 fracción I del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal y artículo cuarto transitorio de la Ley de Unidad de Cuenta de la Ciudad de México, artículo 9 de la Ley de Ingresos del Distrito Federal para el Ejercicio Fiscal 2016, ordenamientos legales vigentes y aplicables en el Distrito Federal, en términos de lo previsto en el Considerando TERCERO de la presente resolución administrativa.

SEXTO.- SE CONMINA a los CC. Titulares y/o Propietarios y/o Poseedores del inmueble materia el presente procedimiento de verificación, donde se desarrollan las actividades





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1707/2016

infractoras, para que a partir del día siguiente a que surta efectos la notificación de la presente determinación, respeten los usos de suelo permitidos para el inmueble visitado en términos de la zonificación aplicable, y se abstengan de realizar los giros de **"MUEBLERÍA" y "ENTRAMIENTO FÍSICO (GIMNASIO)"**, o bien, acrediten haberse sujetado al procedimiento establecido en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, para demostrar que dichas actividades se encuentran permitidas para el inmueble visitado, o en su defecto obtengan Certificado de uso del suelo vigente en cualquiera de sus modalidades, que ampare los usos de suelo y superficie utilizada en el establecimiento visitado, en el entendido que esta autoridad podrá iniciar de oficio el inmueble de verificación a que hace referencia el artículo 14 y 15 último párrafo del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, con el fin de velar en la esfera de su competencia por el cumplimiento de las leyes, reglamentos, decretos, acuerdos, circulares y demás disposiciones jurídicas y administrativas vinculadas con las materias a que hace referencia la fracción I del artículo 7 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----

SEPTIMO.- Hágase del conocimiento a los CC. Titulares y/o Propietarios y/o Poseedores del inmueble materia el presente procedimiento de verificación, donde se desarrollan las actividades infractoras que deberán acudir a las oficinas de la Dirección de Calificación "A" del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, ubicadas en calle Carolina, número ciento treinta y dos (132), colonia Nochebuena, Delegación Benito Juárez, código postal 03720, en esta Ciudad, en un término de tres días hábiles, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 76 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, aplicado de manera supletoria conforme al artículo 7 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, a efecto de que exhiba en original el recibo de pago de su multa, en caso contrario se solicitará a la Tesorería del Distrito Federal, para que inicie el procedimiento económico coactivo, de conformidad con lo dispuesto en el Código Fiscal para el Distrito Federal, en términos del artículo 56 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----

OCTAVO.- Con fundamento en los artículos 59, 60 y 61 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se hace del conocimiento de los interesados que tienen 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, interpongan el recurso de inconformidad ante el superior jerárquico de esta autoridad o promuevan juicio de nulidad ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal. -----





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1707/2016

NOVENO.- Gírese oficio a la Coordinación de Verificación Administrativa de este Instituto, para que se designe y se comisione a personal especializado en funciones de verificación a efecto de que proceda a la notificación de la presente resolución, para lo cual se habilitan días y horas inhábiles de conformidad con el artículo 75 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7, así como lo dispuesto en el artículo 83 fracción I del Reglamento en cita. -----

DÉCIMO.- Los datos personales recabados serán protegidos, incorporados y tratados en el **Sistema de Datos Personales relativo al procedimiento de calificación de actas de verificación de las materias del ámbito central** el cual tiene su fundamento en los artículos **25 Apartado A Bis, sección primera** fracción VI del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 6 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal y 14 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, **cuya finalidad es para el resguardo, protección y manejo de los datos personales que la Dirección de Calificación "A" obtiene cuando los visitados ingresan su escrito de observaciones, como parte de los medios de defensa jurídica que les asisten,** además de otras transmisiones previstas en la Ley de Protección de Datos Personales para el Distrito Federal.-----

29/30

Asimismo, se le informa que sus datos no podrán ser difundidos sin su consentimiento expreso, salvo las excepciones previstas en la Ley.-----

El responsable del Sistema de datos personales es el **Licenciado Jonathan Solay Flaster, Coordinador de Substanciación de Procedimientos** y la dirección donde podrá ejercer los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición, así como la revocación del consentimiento es la Oficina de Información Pública del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, sito en: Carolina No. 132, Col. Noche Buena, C.P. 03720, Delegación Benito Juárez, México D.F.-----

[Handwritten signature]





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1707/2016

El interesado podrá dirigirse al Instituto de Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, donde recibirá asesoría sobre los derechos que tutela la Ley de Protección de Datos Personales para el Distrito Federal al teléfono: 5636-4636; correo electrónico: datos.personales@infodf.org.mx o www.infodf.org.mx-----

DÉCIMO PRIMERO.- Notifíquese personalmente al C. Titular y/o Propietario y/o Poseedor del inmueble visitado, así como a los CC. Titulares y/o Propietarios y/o Poseedores del inmueble visitado, donde se desarrollan las actividades de "MUEBLERÍA" y "ENTRENAMIENTO FÍSICO (GIMNASIO)" y [REDACTED] en su carácter de visitado del inmueble materia del presente procedimiento de verificación, en el domicilio ubicado en Cofre de Perote, número 105 (ciento cinco), colonia Lomas de Chapultepec VIII Sección, Delegación Miguel Hidalgo, en esta Ciudad, de conformidad con los artículos 78 fracción I inciso c), 80, 81 y 82 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, aplicado de manera supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal en términos de su numeral 7.-----

30/30

DÉCIMO SEGUNDO.- CÚMPLASE.-----

Así lo resolvió y firma el Licenciado Israel González Islas, Director de Calificación "A" del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal. Conste.-----

EJOD/MAGT/YPM

