



En la Ciudad de México, a dieciocho de junio de dos mil diecinueve. -----

VISTOS para resolver en definitiva los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Calzada Desierto de los Leones, número 5338 (cinco mil trescientos treinta y ocho), Colonia Pueblo Tetelpan, Demarcación Territorial Álvaro Obregón, en esta Ciudad; atento a los siguientes: -----

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

1.- En fecha doce de abril de dos mil diecinueve, se emitió la orden de visita de verificación al inmueble citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEADF/OV/DU/426/2019, misma que fue ejecutada el quince del mismo mes y año por el C. Coutiño Valdovinos Carlos, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados. -----

2.- El día veintidós de abril de dos mil diecinueve, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por el C. [REDACTED] 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 veintiuno de mayo de dos mil diecinueve, mediante el cual se le indicó que debía de acreditar su personalidad en la audiencia de ley, se tuvieron por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas y se señaló día y hora para que tuviera verificativo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, misma que se desarrolló a las doce horas del día once de junio de dos mil diecinueve, haciéndose constar la comparecencia del promovente, reconociéndole su personalidad como [REDACTED] del CC. [REDACTED] y demás copropietarios del inmueble visitado, teniéndose por desahogadas las pruebas admitidas y se tuvieron por formulados alegatos de forma verbal. -----

1/5

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

-----**CONSIDERANDOS**-----

**PRIMERO.-** La Licenciada Deyanira Ruiz Mosqueda, Directora de Calificación "A" del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, es competente para resolver el presente asunto con fundamento en los artículos 14 párrafo segundo, 16 primer párrafo, 17 párrafo tercero y 122 apartado A fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1 y 33 numeral 1 y transitorios trigésimo y trigésimo primero de la Constitución Política de la Ciudad de México; 1, 3 fracción I y XII, 5,11 fracción II, 44 fracción I y 45 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; 1, 2 fracciones II y VI, 3, 5 y 6 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VIII, IX, 7 fracciones I, II, III, IV, 8, 9 y 13 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 1, 2 fracciones III y V, 6 fracción IV, 7 apartado A fracciones I inciso d), II y IV, 8 fracción II, 18, 19 fracción IV y Décimo Primero Transitorio de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 1, 2, 3 fracción VII, 7, 22 fracción II, 23, 25 apartado A BIS, sección primera, fracciones I, V, VIII y X del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, 1 fracción IV, 2, 3 fracciones II, III y V, 4, 14 fracción IV, 35 y 78 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, 8 fracción VII de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.-----

**SEGUNDO.-** El objeto de la presente resolución, es determinar el cumplimiento a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como al Programa General de Desarrollo Urbano, Programa Delegacional y/o Parcial de Desarrollo Urbano para la **Demarcación Territorial Álvaro Obregón**, así como a las Normas de Zonificación y Ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación instrumentada en el inmueble en





comento, practicada en cumplimiento a la orden materia del presente asunto, documentos públicos que conforme a los artículos 15 y 20 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, contienen los requisitos necesarios que todo acto de autoridad requiere para su validez, por lo que se resuelve el presente asunto en cumplimiento a los principios de simplificación, precisión, legalidad, transparencia, información, imparcialidad y buena fe con que se actúa, de conformidad con los artículos 5, 6, 7 y 32 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.

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

1.-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, asento en la parte conducente lo siguiente:

EN RELACIÓN CON EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, SE HACEN CONSTAR LOS SIGUIENTES HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS:

PLENAMENTE CONSTITUIDO EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN LA CUAL ES CALZADA DESIERTO DE LOS LEONES NÚMERO 5338, COLONIA PUEBLO TETELPAN EN LA ALCALDÍA ALVARO OBREGON Y UNA VEZ CORROBORADA LA DIRECCION CON EL VISITADO Y CON PLACAS DE NOMENCLATURA OFICIAL HAGO CONSTAR LO SIGUIENTE :SE OBSERVA UNA OBRA OBRA NUEVA EN PROCESO, FACHADA COLOR GRIS CEMENTO CON PUERTA DE ACCESO PEATONAL PROVISIONAL DE MADERA EN DONDE SE OBSERVA EL NÚMERO 5338 ROTULADO, CONSTA DE PLANTA BAJA Y TRES NIVELES MAS, SE OBSERVA UN SOTANO Y UN SEMISOTANO, LA OBRA SE ENCUENTRA EN ETAPA DE ACABADOS CONSISTENTES EN APLANADO DE MUROS, INSTALACIONES HIDRAULICAS Y ELECTRICAS, COLOCACIÓN DE TABLAROCA Y EN EL TERCER NIVEL SE OBSERVA UN VOLADO, ASI COMO DEL CUBO DEL ELEVADOR,, ASI COMO TAPIALES VOLADOS DE PROTECCION, CON RESPECTO AL OBJETO Y ALCANCE HAGO CONSTAR LO SIGUIENTE: 1).- EL USO Y APROVECHAMIENTO OBSERVADO EN EL INMUEBLE AL MOMENTO DE LA PRESENTE ES DE TRABAJOS DE CONSTRUCCIÓN EN PROCESO EN LA TOTALIDAD DEL INMUEBLE, 2).- SE OBSERVA PLANTA BAJA Y TRES NIVELES MAS, 3).- LA ACTIVIDAD OBSERVADA AL INTERIOR DEL INMUEBLE AL MOMENTO DE LA PRESENTE ES DE TRABAJOS DE CONSTRUCCIÓN EN PROCESO EN LA TOTALIDAD DEL INMUEBLE (ACABADOS) 4).- LAS MEDIDAS SIGUIENTES: A).- LA SUPERFICIE DEL PREDIO ES DE 290 M2 (DOCIENTOS NOVENTA METROS CUADRADOS) B).- LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN ES DE 960 M2 (NOVECIENTOS SESENTA METROS CUADRADOS) C).- LA SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE ES DE 130 M2 (CIENTO TREINTA METROS CUADRADOS) , D).- LA SUPERFICIE DE DESPLANTE ES DE 160 M2 (CIENTO SESENTA METROS CUADRADOS), E).- LA ALTURA DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL MEDIO DE BANQUETA ES DE 11.60 M (ONCE PUNTO SESENTA METROS), F).- LA SUPERFICIE CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL MEDIO DE BANQUETA ES DE 640 M2 (SEISCIENTOS CUARENTA METROS CUADRADOS), G).- LA SUPERFICIE CONSTRUIDA BAJO NIVEL MEDIO DE BANQUETA ES DE 320 M2 (TRESCIENTOS VEINTE METROS CUADRADOS), CON RESPECTO AL OBJETO Y ALCANCE EL VISITADO EXHIBE COPIA SIMPLE DE CERTIFICADO UNICO DE ZONIFICACION DE USO DEL SUELO DESCRITO EN EL APARTADO DE DOCUMENTOS..

2/5

Al respecto, el personal especializado en funciones de verificación hizo constar que se trata de una obra nueva en proceso de construcción, constituida al momento de la visita de verificación **por cuatro (4) niveles contados a partir del nivel medio de banqueta, en una superficie de predio de 290 m2 (doscientos noventa metros cuadrados), una superficie de construcción contada a partir del nivel medio de banqueta de 640 m2 (seiscientos cuarenta metros cuadrados), una superficie de área libre de 130 m2 (ciento treinta metros cuadrados), una superficie de desplante de 160 m2 (ciento sesenta metros cuadrados) y una altura de 11.60 m (once punto sesenta metros lineales)**, superficies que se determinaron utilizando telemetro laser digital marca bosch GLM 150, tal y como lo asentó el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, en el acta de visita de verificación materia del presente procedimiento, quien se encuentra dotado de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones, de conformidad con lo previsto en el artículo 29 fracción III de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal y 3 fracción XVI del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

Asimismo asentó en el acta de visita de verificación, en relación a la documentación a que se refiere la orden de visita, lo siguiente:

I.- CERTIFICADO UNICO DE ZONIFICACION DE USO DEL SUELO EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA. TIPO COPIA SIMPLE, CON FECHA DE EXPEDICIÓN DIEZ DE ABRIL DEL DOS MIL DIECISIETE, CON VIGENCIA DE UN AÑO CONTADO A PARTIR DEL DIA SIGUIENTE DE SU EXPEDICION, FOLIO: 24878-151BEJU17 , PARA DOMICILIO DE MERITO.





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DU/426/2019  
700-CVV-RE-07

Del cual se desprende que tenía una vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, esto fue hasta el once de abril de dos mil dieciocho, resultando evidente que dicho certificado no se encontraba vigente al momento de la práctica de la visita de verificación; sin embargo, acredita haber ejercido el derecho conferido en el mismo, en términos del artículo 158 párrafo tercero del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al haber tramitado su Registro de Manifestación de Construcción Tipos B o C, con número de folio AOB-3306-2017, con sello de registro de ventanilla única Delegacional de fecha doce de julio de dos mil diecisiete, durante la vigencia del Certificado de referencia, aunado a que al ser consultado en la página electrónica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, coincide plenamente con la imagen digital almacenada en dicha página, por lo que esta autoridad determina tomarlo en cuenta para los efectos de la presente resolución.-----

En ese sentido, del estudio y análisis del certificado de referencia, se advierte que las zonificaciones que le corresponden al inmueble de cuenta son H/2/40 (Habitacional, dos (2) niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, con una superficie máxima de construcción de 362.91 m<sup>2</sup> (trescientos sesenta y dos punto noventa y un metros cuadrados), asimismo, por Norma de Ordenación Vial, le concede la zonificación **HC/4/30 (Habitacional con Comercio en Planta Baja, cuatro (4) niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, con una superficie máxima de construcción de 846.80 m<sup>2</sup> (ochocientos cuarenta y seis punto ochenta metros cuadrados) y una superficie de desplante de 211.70 m<sup>2</sup> (doscientos once punto setenta metros cuadrados)**, esta última, al otorgarle mayores beneficios al visitado, es la zonificación que esta autoridad tomará en cuenta para efectos de emitir la presente determinación, por lo que toda vez que del acta de visita de verificación materia del presente asunto, se advierte que el inmueble de referencia contaba con **cuatro (4) niveles contados a partir del nivel medio de banquetta, con una superficie de construcción contada a partir del nivel de banquetta de 640 m<sup>2</sup> (seiscientos cuarenta metros cuadrados) y una superficie de desplante de 160 m<sup>2</sup> (ciento sesenta metros cuadrados)**, por lo que se hace evidente que los niveles, la superficie máxima de construcción y la superficie de desplante observados al momento de la visita de verificación en el inmueble visitado, son los permitidos en la zonificación aplicable prevista en el Certificado de referencia.-----

3/5

Ahora bien, para determinar si el visitado cumple con la superficie de área libre que señala la zonificación aplicable, es necesario como primer paso establecer la superficie del predio asentada en el acta de visita de verificación por el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, la cual es de **290 m<sup>2</sup> (doscientos noventa metros cuadrados)**, en ese sentido el inmueble de referencia debe contar con el 30% mínimo de área libre, es decir el 30% del área del predio, esto es el 30% de **290 m<sup>2</sup> (doscientos noventa metros cuadrados)**, resultando de la operación aritmética un total de **87 m<sup>2</sup> (ochenta y siete metros cuadrados)**, siendo que del acta de visita de verificación materia del presente asunto, se advirtió que el inmueble de referencia contaba con una superficie de área libre de **130 m<sup>2</sup> (ciento treinta metros cuadrados)**, esto es mayor al porcentaje requerido en la zonificación aplicable al inmueble de referencia prevista en el **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio 24878-151BEJU17 de fecha de expedición de diez de abril de dos mil diecisiete**, por lo que se hace evidente que el área libre observada al momento de la práctica de la visita de verificación en el inmueble visitado, es la permitida en la zonificación prevista en el Certificado de referencia.-----

En virtud de lo anterior, esta autoridad determina que el visitado hasta el momento de la visita de verificación materia del presente procedimiento, observa las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, respecto de los niveles, superficie máxima de construcción, superficie de desplante y superficie de área libre, 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 del Suelo, con número de folio 24878-151BEJU17 de fecha de expedición de diez de abril de dos mil diecisiete**, de conformidad con el 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 numerales 47, 48 y 51 fracción I 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: -----

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

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

Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.-----

**“Artículo 87.-** Ponen fin al procedimiento administrativo: -----

I. La resolución definitiva que se emita.”-----

**RESUELVE**

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

**SEGUNDO.-** Se 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.---

**TERCERO.-** Por lo que hace a los niveles, superficie máxima de construcción, superficie de desplante y superficie de área libre observados en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación, esta autoridad determina que el C. [REDACTED] del inmueble materia del presente procedimiento, al momento de la visita de verificación cumplieron con las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, dejando a salvo a la facultad dada a esta autoridad para ordenar y realizar las visitas de verificación necesarias en el inmueble; lo anterior en términos de lo previsto en el considerando TERCERO de la presente resolución administrativa.-----

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

4/5





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DU/426/2019  
700-CVV-RE-07

**QUINTO.-** Gírese oficio a la Coordinación de Verificación Administrativa de este Instituto, para que se designe y comisione a personal especializado en funciones de verificación para que realice la notificación de la presente resolución, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 83 fracción I del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

**SEXTO.-** Notifíquese personalmente el contenido de la presente resolución al C. [REDACTED] del inmueble materia del presente procedimiento, por conducto de su apoderado legal, el C. [REDACTED] y/o a los CC. [REDACTED] y/o [REDACTED] dentro del presente procedimiento, en el domicilio señalado para oír y recibir notificaciones, ubicado en [REDACTED]

**SÉPTIMO.-** Previa notificación de la presente determinación administrativa que conste en las actuaciones del procedimiento número INVEADF/OV/DU/426/2019, y una vez que cause estado, archívese como asunto total y definitivamente concluido, en términos de lo dispuesto en el Considerando Tercero de la presente determinación administrativa.

**OCTAVO.- CÚMPLASE**

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

LFS/MMOR

5/5



