



**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DU/778/2019  
700-CVV-RE-07**

En la Ciudad de México, a diez de julio de dos mil diecinueve. -----

VISTOS para resolver en definitiva los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Lago Pátzcuaro, número cuarenta y siete (47), Colonia Anáhuac Segunda Sección, Demarcación Territorial Miguel Hidalgo, en esta Ciudad; atento a los siguientes: -----

**RESULTANDOS**

1.- En fecha veintisiete de mayo 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/778/2019, misma que fue ejecutada el veintiocho del mismo mes y año por el C. Francisco Mestizo Abel, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados. -----

2. El veintiocho de mayo de dos mil diecinueve, se emitió la Orden de Implementación de Medidas Cautelares y de Seguridad consistente en la SUSPENSIÓN TOTAL TEMPORAL DE ACTIVIDADES al establecimiento objeto del presente procedimiento, en cumplimiento al acuerdo de misma fecha, la cual fue ejecutada por el C. Francisco Mestizo Abel, personal especializado en funciones de verificación, el mismo día.-----

3.- El día tres de junio de dos mil diecinueve, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por la [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 cinco de junio de dos mil diecinueve, mediante el cual se le acreditó su personalidad en su carácter de apoderada legal de la persona moral denominada [REDACTED], poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, 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 diez horas del día veintiséis de junio de dos mil diecinueve, haciéndose constar la comparecencia de la promovente, teniéndose por desahogadas las pruebas admitidas y se tuvieron por formulados alegatos de forma verbal.-----

1/6

4.-El tres de junio de dos mil diecinueve, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por la [REDACTED], mediante el cual solicitó el levantamiento de la medida cautelar y de seguridad consistente en la suspensión total temporal de actividades, recayéndole acuerdo de fecha cuatro de junio de dos mil diecinueve, a través del cual se acordó procedente el levantamiento de la medida cautelar y de seguridad consistente en la suspensión temporal total de actividades, mismo que fue ejecutado mediante acta de retiro de sellos de fecha once de junio de dos mil diecinueve.-----

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

**CONSIDERANDOS**

**PRIMERO.-** La suscrita Licenciada Maira Guadalupe López Olvera, Coordinadora de Substanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, es competente para resolver los procedimientos de calificación de actas de visita de verificación en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiesen incurridos los visitados; de conformidad con lo dispuesto en los artículos 14 párrafo segundo y 16 primer párrafo, 17 párrafo tercero, 44 y 122 apartado A fracción V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1 y 33 numeral 1, y transitorios trigésimo y trigésimo primero de la Constitución Política de la



**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DU/778/2019  
700-CVV-RE-07**

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 y IX, 7 fracciones I, II, III, IV, 8, 9, 13, 19 bis, 97 párrafo segundo, 98, 105, 105 Bis, **105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c y IV**, y transitorio Quinto, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 1, 3 fracciones III y V, 6 fracciones IV y V, 10, 12, **14 apartado A, fracciones I, inciso c, II y IV**, 15 fracción II, 23 fracciones VI, VII, y XVIII, 24, 25 y Quinto transitorio de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1, 2, 3 fracción VII, 7, 22 fracción II, 23, **25 apartado A BIS, fracciones I, IV, V y XI**, del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, Organismo Público Descentralizado; **1 fracción IV**, 2, 3 fracciones II, III y V, 4, 14 fracción IV, 35, **48, 49**, y 78 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 8 fracción VII, **96 y 97**, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.-----

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

2/6

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

FORMALMENTE CONSTITUIDO EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACION POR ASI CORROBORARLO CON LA NOMENCLATURA OFICIAL Y COMO CIERTO CON EL VISITADO AL INMUEBLE UBICADO EN LA

Y QUIEN BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD MANIFESTA SER OCUPANTE DE LA OBRA Y QUIEN NOS PERMITE EL ACCESO AL INTERIOR DEL INMUEBLE Y SE PUEDE OBSERVAR LO SIGUIENTE, FACHADA DE TAPIALES DE MADERA, AL INTERIOR DEL INMUEBLE SE OBSERVA SEMISOTANO, PLANTA BAJA Y CINCO NIVELES, AL INTERIOR DEL INMUEBLE SE OBSERVA DOS TORRES EN DONDE LA PRIMERA TORRES SE OBSERVAN 11 DEPARTAMENTO Y 3 CASAS DUPLEX LA CUAL AL MOMENTO DE LA PRESENTE SE ENCUENTRAN EN ETAPA DE APLANADOS, REPELLADO, INSTALACIONES SANITARIAS, EN LA TORRE POSTERIOR SE OBSERVAN 12 DEPARTAMENTOS Y 3 CASAS DUPLEX QUE AL MOMENTO DE LA PRESENTE DILIGENCIA SE ENCUENTRAN EN APLANADOS, REPELLADO, COLOCACIÓN DE MOSAICOS Y COLOCACIÓN DE INSTALACIÓN SANITARIA. CON RESPECTO AL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACION SE ADVIERTE LO SIGUIENTE 1.- EL USO Y APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL MOMENTO DE LA PRESENTE ES DE OBRA NUEVA EN ETAPA DE OBRA NEGRA, REPELLADO Y COLOCACIÓN DE INSTALACIÓN SANITARIA. 2.- EL NÚMERO DE NIVELES DE LA EDIFICACIÓN DEL NIVEL MEDIO DE BANQUETA ES DE SEIS NIVELES. 3.- LA ACTIVIDAD OBSERVADA AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE REPELLADO, APLANADOS, COLOCACION DE MOSAICOS, Y COLOCACIÓN DE INSTALACIÓN SANITARIA. 4.- AL MOMENTO DE LA PRESENTE CUENTA CON SEIS NIVELES, CONTADOS A PARTIR DEL NIVEL MEDIO DE BANQUETA. 5.- AL MOMENTO DE LA PRESENTE CUENTA CON 29 VIVIENDAS, DE LAS CUALES 6 SON DUPLEX. 6.- LA MEDICIÓN DE LAS SIGUIENTES SUPERFICIES. A) SUPERFICIE DEL PREDIO ES DE 378.00 METROS CUADRADOS. B) SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN ES DE 1700.00 METROS CUADRADOS. C) SUPERFICIE DE AREA LIBRE ES DE 94.66 METROS CUADRADOS. D) SUPERFICIE DE DESPLANTE ES DE 283.34 METROS CUADRADOS. E) LA ALTURA DEL INMUEBLE ES DE 17.16 METROS LINEALES. F) SUPERFICIE CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL MEDIO DE BANQUETA ES DE 1371.50 METROS CUADRADOS. G) SUPERFICIE CONSTRUIDA BAJO DEL NIVEL MEDIO DE BANQUETA ES DE 328.50 METROS CUADRADOS. CON RESPECTO AL APARATO A DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACION NO EXHIBE CERTIFICADO DE ZONIFICACION CONFORME AL ARTICULO 158 EN NINGUNA DE SUS MODALIDADES..-----

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 dos torres de seis (6) niveles contados a partir del nivel medio de banqueta, veintinueve (29) viviendas, en una superficie de predio de 378 m2**

✓



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DU/778/2019  
700-CVV-RE-07

(trescientos setenta y ocho metros cuadrados), una superficie de construcción contada a partir del nivel medio de banquetta de 1,371.50 m2 (mil trescientos setenta y uno punto cincuenta metros cuadrados), una superficie de área libre de 94.66 m2 (noventa y cuatro punto sesenta y seis metros cuadrados), una superficie de desplante de 283.34 m2 (doscientos ochenta y tres punto treinta y cuatro metros cuadrados), una altura de 17.16 m (diecisiete punto dieciséis metros lineales), y una superficie de construcción contada bajo nivel de banquetta de 328.50 m2 (trescientos veintiocho punto cincuenta metros cuadrados), 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:-----

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

Por lo que, esta autoridad procede a la valoración de las pruebas que fueron admitidas y desahogadas durante la substanciación del presente procedimiento, las cuales se valoran en términos de los artículos 402 y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente a la Ley de Procedimiento Administrativo 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:---

3/6

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

En dicho sentido, esta autoridad determina que la única documental que obra agregada a los autos del presente procedimiento que puede considerarse porque establece la normatividad aplicable al inmueble visitado, es el **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo**, con número de [REDACTED], de fecha de expedición de cinco de junio de dos mil diecisiete, si bien es cierto, ya no se encontraba vigente al momento de la visita de verificación, también lo es que el mismo fue expedido conforme al **"PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA MIGUEL HIDALGO"**, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el treinta de septiembre de dos mil ocho, (vigente al momento de la visita de verificación materia del presente procedimiento), por lo que resulta procedente tomarlo en cuenta para efectos de emitir la presente determinación. -----

Ahora bien, del estudio y análisis del **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo**, con número de [REDACTED], de fecha de expedición de cinco de junio de dos mil diecisiete, respecto del predio visitado, se advierte en su parte conducente lo siguiente: -----

-----  
-----  
-----  
-----  
-----

✓



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DU/778/2019  
700-CVV-RE-07

**NORMAS PARTICULARES.**

Para la construcción de Vivienda de Interés Social el precio máximo de venta al público es de 15 salarios mínimos anuales vigentes en el Distrito Federal o para Vivienda de Interés Popular el precio de venta al público es superior a 15 salarios mínimos anuales, vigentes en el Distrito Federal y no exceda de 25 salarios mínimos anuales; conforme al artículo 3, fracciones XXXVII y XXXVIII de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 15 de julio de 2010

La presente Norma No aplica en:

- G. O. D.F. del 10 de agosto de 2010. b) Zonas de alto riesgo y vulnerabilidad; c) En predios que no tengan acceso a vía pública o ésta sea menor a 6 metros de ancho;

"Las restricciones establecidas en el presente Certificado, no exime del cumplimiento de las demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables en la materia, por lo que el incumplimiento de las mismas, dará lugar a las sanciones que las autoridades competentes impongan."

Los proyectos deberán contemplar los criterios mínimos de antropometría y habitabilidad señalados en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal vigente y en sus Normas Técnicas Complementarias.

Para los casos de Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" ante la Delegación correspondiente, el interesado deberá de solicitar previamente al Sistema de Aguas de la Ciudad de México, el Dictamen de Factibilidad de dotación de los servicios hidráulicos de agua potable, agua residual tratada y drenaje, con fundamento en los artículos 4 fracción XV y 62 de la Ley de Aguas del Distrito Federal vigente.

Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 108 y 109 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, "Los interesados afectados por los actos y resoluciones de las autoridades administrativas podrán, a su elección interponer el recurso de inconformidad previsto en esta Ley o intentar el juicio de nulidad ante el Tribunal, ..."; "El término para interponer el recurso de inconformidad será de quince días hábiles, contados a partir del día siguiente al en que surta sus efectos la notificación de la resolución que se recurra, o de que el recurrente tenga conocimiento de dicha resolución." observando lo dispuesto en los artículos 110, 111 y 112 del mismo Ordenamiento Legal.

—La vigilancia del cumplimiento de lo establecido en este Certificado, previo al registro de cualquier Manifestación, Licencia, Permiso o Autorización, es facultad del Órgano Político-Administrativo en cada demarcación territorial, es decir, de la Delegación correspondiente, de conformidad con el Artículo 8 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; y, en caso de que el promovente pretenda obtener los beneficios de éste sin cumplir con la misma, se estará a lo dispuesto en el Artículo 310 del Nuevo Código Penal para el Distrito Federal, que a la letra cita:

"Al que para obtener un beneficio indebido para sí o para otro, simule un acto jurídico, un acto o escrito judicial o altere elementos de prueba y los presente en juicio, o realice cualquier otro acto tendiente a inducir a error a la autoridad judicial o administrativa, con el fin de obtener sentencia, resolución o acto administrativo contrario a la ley, se le impondrán de seis meses a seis años de prisión y de cincuenta a doscientos cincuenta días multa. Si el beneficio es de carácter económico, se impondrán las penas previstas para el delito de fraude. Este delito se perseguirá por querrela, salvo que la cuantía o monto exceda de cinco mil veces el salario mínimo general vigente en el Distrito Federal, al momento de realizarse el hecho".

Una vez realizado en tiempo y forma el trámite para el cual fue solicitado el presente Certificado, 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, de conformidad con lo establecido en el párrafo segundo del artículo 125 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 14 de enero de 2016.

EL PRESENTE CERTIFICADO, NO CERTIFICA EL APROVECHAMIENTO DE CUALQUIER OTRO USO DE SUELO DIFERENTE AL DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA CON APLICACIÓN DE LA NORMA GENERAL DE ORDENACIÓN N.º 26 EN EL TOTAL DEL PREDIO, POR LO QUE AL EXISTIR ALGÚN OTRO USO O INCUMPLIR CON LO AQUÍ SEÑALADO, NO PODRÁ OPTAR POR LOS BENEFICIOS QUE LE OTORGA LA REFERIDA NORMA PARA INCENTIVAR LA PRODUCCIÓN DE VIVIENDA SUSTENTABLE, DE INTERÉS SOCIAL Y POPULAR.

➤ Datos retomados de la solicitud del promovente // Propuesta de Declaración de Valor Catastral y Pago del Impuesto Predial // Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio: 643/2016, expedida por la Autoridad Delegacional el día 28 de junio de 2016 // Instrumento No. 23,909 de fecha 18 de diciembre de 2015, otorgado por el Notario Público No. 228 del Distrito Federal // Comida Financiera // La superficie total del predio es: 421.34 m<sup>2</sup>.

➤ Este certificado solo podrá ser ejercido por el Instituto de Vivienda del Distrito Federal.

➤ El valor de la vivienda al cual se encuentra dentro del rango "A" con precio final de hasta 20 veces el salario mínimo anualizado (VSMA).

➤ Este certificado se emite con base en el "ACUERDO POR EL QUE SE SUSPENDE TEMPORALMENTE LA RECEPCIÓN Y GESTIÓN DE SOLICITUDES QUE SE PRESENTAN ANTE LA VENTANILLA ÚNICA DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, RELATIVAS A CUALQUIER ACTO ADMINISTRATIVO QUE IMPLIQUE LA APLICACIÓN DE LA NORMA DE ORDENACIÓN NÚMERO "26.- NORMA PARA INCENTIVAR LA PRODUCCIÓN DE VIVIENDA SUSTENTABLE, DE INTERÉS SOCIAL Y POPULAR". Publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 19 de agosto de 2013 y "AVISO POR EL QUE SE PRORROGA EL "ACUERDO POR EL QUE SE SUSPENDE TEMPORALMENTE LA RECEPCIÓN Y GESTIÓN DE SOLICITUDES QUE SE PRESENTAN ANTE LA VENTANILLA ÚNICA DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, RELATIVAS A CUALQUIER ACTO ADMINISTRATIVO QUE IMPLIQUE LA APLICACIÓN DE LA NORMA DE ORDENACIÓN NÚMERO "26.- NORMA PARA INCENTIVAR LA PRODUCCIÓN DE VIVIENDA SUSTENTABLE, DE INTERÉS SOCIAL Y POPULAR". Publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 31 de marzo de 2017.- "...Se exceptúa de los alcances del presente Acuerdo, a los trámites que realice el Instituto de Vivienda del Distrito Federal...". TRAMITE INV.

ÁREAS DE APLICACIÓN

NORMAS GENERALES DE APLICACIÓN

De lo anterior, se desprende que al inmueble por localizarse en el segundo territorio, comprendido entre Circuito Interior y el Anillo Periférico, le aplica la zonificación directa H/6/20 (Habitacional, seis (6) niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, una superficie máxima de construcción de 2,022.43 m<sup>2</sup> (dos mil veintidós punto cuarenta y tres metros cuadrados) y veintinueve (29) viviendas de construcción, que le concede la Norma General de Ordenación N° 26, "Norma para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular", la cual está condicionada, es decir, la misma no aplicará si se presentan los siguientes supuestos: b) Zonas de alto riesgo y vulnerabilidad y c) En predios que no tengan acceso a vía pública o ésta sea menor a 6 (seis) metros de ancho; aunado a que mediante Acuerdo y el Aviso por el que se prorrogó dicho Acuerdo, publicados en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el diecinueve de agosto de dos mil trece y el treinta y uno de marzo de dos mil diecisiete, respectivamente, se suspendió temporalmente la recepción y gestión de solicitudes que se presentan ante la ventanilla única de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, relativas a cualquier acto administrativo que implique la aplicación de la Norma de ordenación número 26.- "Norma para incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular"; no obstante, del propio Certificado se advierte que se exceptúa de los alcances de dicho Acuerdo, los trámites que realice el Instituto de Vivienda, en ese sentido, y toda vez que de las constancias que obran en autos se concluye que se trata de un proyecto del Instituto de Vivienda del Distrito Federal, se hace evidente que las condicionantes no son aplicables a este Instituto, y a contrario sensu, le es aplicable la Norma General de Ordenación N° 26, "Norma para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular."

Una vez precisado lo anterior, del acta de visita de verificación materia del presente asunto, se advierte que el inmueble de referencia contaba con seis (6) niveles contados a partir del nivel medio de banquetta, veintinueve (29) viviendas y una superficie de construcción contada a partir del nivel de banquetta de 1,371.50 m<sup>2</sup> (mil trescientos setenta y uno punto cincuenta metros cuadrados), por lo que se hace evidente que los niveles, número de viviendas y la superficie máxima de construcción observados al momento de la visita de verificación en el inmueble visitado,



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DU/778/2019  
700-CVV-RE-07

son los permitidos en la zonificación aplicable prevista en el Certificado de referencia.---

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 **378 m2 (trescientos setenta y ocho metros cuadrados)**, en ese sentido el inmueble de referencia debe contar con el 20% mínimo de área libre, es decir el 20% del área del predio, esto es el 20% de **378 m2 (trescientos setenta y ocho metros cuadrados)**, resultando de la operación aritmética un total de **75.6 m2 (setenta y cinco punto seis 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 **94.66 m2 (noventa y cuatro punto sesenta y seis 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 [REDACTED]**, de fecha de expedición de cinco de junio 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, número de viviendas, superficie máxima de construcción 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 [REDACTED]**, de fecha de expedición de cinco de junio de dos mil diecisiete, de conformidad con el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismo que cita:-----

5/6

*“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: -----*



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DU/778/2019  
700-CVV-RE-07

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, número de viviendas, superficie máxima de construcción y superficie de área libre observados en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación, esta autoridad determina que la persona moral denominada

[REDACTED] poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, al momento de la visita de verificación cumplió 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.

6/6

**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 la persona moral denominada [REDACTED], poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, por conducto de su [REDACTED] y/o a los [REDACTED] personas autorizadas dentro del presente procedimiento, en el domicilio señalado para oír y recibir notificaciones, ubicado en [REDACTED] en esta Ciudad.

**SÉPTIMO.-** Previa notificación de la presente determinación administrativa que conste en las actuaciones del procedimiento número INVEADF/OV/DU/778/2019, 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 la Licenciada Maira Guadalupe López Olvera, Coordinadora de Substanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, quien firma al calce por duplicado. Conste.

LFS/MMOR