



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2253/2018

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al C. [REDACTED] Representante Legal de la persona moral denominada [REDACTED] y/o Propietario y/o Titular y/o Poseedor y/o Ocupante y/o Dependiente y/o Encargado y/o Responsable y/o Administrador del inmueble ubicado en Prolongación Paseo de la Reforma, número trescientos cincuenta y cinco, trescientos sesenta y siete, trescientos setenta y nueve, trescientos noventa y uno, y cuatrocientos tres (355, 367, 379, 391 y 403), Colonia Lomas de Santa Fe, demarcación territorial Álvaro Obregón, en esta Ciudad, mismo que se señala en la fotografía inserta en la orden de visita de verificación materia del presente procedimiento, atento a los siguientes:-----

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

1.- El veinte de julio de dos mil dieciocho, se emitió la orden de visita de verificación al inmueble citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/2253/2018, misma que fue ejecutada el veinticinco del mismo mes y año, por el C. Oscar Martínez Garduño, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados.-----

2.- En ocho de agosto de dos mil dieciocho, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por el C. [REDACTED], mediante el cual formuló observaciones y presentó las 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 trece de agosto de dos mil dieciocho, mediante el cual se reconoció la personalidad del promovente, en su carácter de apoderado legal de la persona moral denominada [REDACTED], propietaria del inmueble materia del presente procedimiento marcado con el número trescientos cincuenta y cinco (355), fijándose 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 cuarenta y cinco minutos del tres de septiembre de dos mil dieciocho, mediante la cual se hizo constar la incomparecencia del promovente, en la que se desahogaron las pruebas admitidas.-----

1/5

3.- 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; y 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 **Alvaro**





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2253/2018

Obregón, y Normas de Ordenación en esta Ciudad, 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, 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.

Es de indicarse que el Personal Especializado en Funciones de Verificación, adscrito a este Instituto, asentó en el texto del acta de visita de verificación, que al requerir al visitado, para que exhibiera la documentación referida en la orden de visita de verificación, asentó sustancialmente y en lo que aquí nos interesa, lo siguiente:

- I.- CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO expedido por SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, tipo COPIA SIMPLE, con fecha de expedición [REDACTED] con vigencia de UN AÑO A PARTIR DEL DIA SIGUIENTE DE SU EXPEDICIÓN, FECHA [REDACTED] CON FOLIO [REDACTED] PARA EL DOMICILIO [REDACTED]
- II.- OFICIO AUTORIZACIÓN DE CERTIFICACIÓN VIGENTE DEL USO DE SUELO expedido por SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, tipo COPIA SIMPLE, con fecha de expedición [REDACTED] con vigencia de SIN DATOS DE VIGENCIA, OFICIO [REDACTED]
- III.- DICTAMEN DE IMPACTO URBANO expedido por SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, tipo COPIA SIMPLE, con fecha de expedición [REDACTED] con vigencia de DIN DATOS DE VIGENCIA, FOLIO [REDACTED] Y OFICIO [REDACTED]
- IV.- PRÓRROGA DEL DICTAMEN DE IMPACTO URBANO expedido por SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, tipo ORIGINAL, con fecha de expedición [REDACTED], con vigencia de UN AÑO A PARTIR DE LA FECHA DE SU VENCIMIENTO, OFICIO [REDACTED] ROLIO [REDACTED]
- V.- MODIFICACIÓN DE DICTAMEN DE IMPACTO URBANO expedido por SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, tipo COPIA SIMPLE, con fecha de expedición [REDACTED] con vigencia de SIN DATOS DE VIGENCIA, DIN DATOS DE FOLIO.

2/5

Documentales de las cuales esta autoridad se pronunciara en párrafos posteriores.

Se procede a la calificación del texto del acta de visita de verificación, en cumplimiento a la orden de visita de verificación materia del presente asunto, de la que se desprende que el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, asentó 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:

ME CONSTITUI PLENA Y LEGALMENTE EN EL DOMICILIO OBJETO DE LA PRESENTE ORDEN DE VISITA EL CUAL COINCIDE PLENAMENTE CON LA FOTOGRAFÍA INSERTA Y EL VISITADO CONFIRMA EL DOMICILIO, OBSERVANDO UN EDIFICIO OCUPADO COMO HABITACIONAL, OBSERVANDO EN FACHADA EL NÚMERO 355 (TRESCIENTOS CINCUENTA Y CINCO) EL CUAL SE ENCUENTRA DELIMITADO DE LOS PREDIOS VECINOS EN DONDE SE ME PERMITE REALIZAR UN RECORRIDO OBSERVANDO EL INMUEBLE SE ENCUENTRA HABITADO EN SU TOTALIDAD, OBSERVANDO PLANTA BAJA Y 17 NIVELES. EN LO REFERENTE AL OBJETO Y ALCANCE SE OBSERVA LO SIGUIENTE: 1.- SE OBSERVAN 18 (DIECIOCHO NIVELES) A PARTIR DEL NIVEL MEDIO DE BANQUETA. 2.- EL USO AL MOMENTO DE LA VISITA ES HABITACIONAL. 3.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) SUPERFICIE DEL PREDIO ES DE 2773 M2 (DOS MIL SEISCIENTOS SETENTA Y TRES METROS CUADRADOS) B) SUPERFICIE UTILIZADA AL INTERIOR DEL INMUEBLE PARA EL USO OBSERVADO ES DE 14677 M2 (CATORCE MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SIETE METROS CUADRADOS) C) SUPERFICIE CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL MEDIO DE BANQUETA ES DE 12533 M2 (DOCE MIL QUINIENTOS TREINTA Y TRES METROS CUADRADOS) D) ALTURA DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL MEDIO DE BANQUETA ES DE 49.45 M (CUARENTA Y NUEVE PUNTO CUARENTA Y CINCO METROS LINEALES) E) SUPERFICIE DE AREA LIBRE ES DE 2144 M2 (DOS MIL CIENTO CUARENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS. EN LOS PUNTOS "A", "B", Y "C", SE DESCRIBEN EN EL APARTADO DE DOCUMENTOS EN DONDE TAMBIEN SE EXHIBE EL CERTIFICADO UNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO. SE OBSERVA AL MOMENTO DE LA VISITA UN AREA OCUPADA COMO ESTACIONAMIENTO LA CUAL SE ENCUENTRA EN LOS SOTANOS DEL INMUEBLE, OBSERVANDO OCHO SOTANOS CON UNA SUPERFICIE DE 5556 M2 (CIN MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y SEIS METROS CUADRADOS). SIENDO TODO LO QUE SE OBSERVA AL MOMENTO Y SE DA CUMPLIMIENTO A LO SOLICITADO EN LA ORDEN DE VISITA.





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2253/2018

De lo anterior, se advierte que el inmueble visitado se encontraba constituido por planta baja y diecisiete (17) niveles, es decir, dieciocho (18) niveles de construcción contados a partir de nivel medio de banqueta, ello en una superficie del predio de 2,773 m² (dos mil setecientos setenta y tres metros cuadrados), con una superficie de construcción de 12,533 m² (doce mil quinientos treinta y tres metros cuadrados) sobre nivel medio de banqueta, y una superficie de área libre de 2,144 m² (dos mil ciento cuarenta y cuatro metros cuadrados), superficies que se determinaron empleando 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.-----

En consecuencia, esta autoridad procede a la valoración de las pruebas exhibidas al momento de la visita de verificación, así como las 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 de la Ciudad de México, conforme a su artículo 4 párrafo segundo en relación con el objeto y alcance de la orden de visita de verificación, sin que sea necesario hacer mención expresa de ellas conforme a la tesis 26, de la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicada en la página treinta y nueve, de la segunda parte del Informe de Labores que rindió el Presidente de la Suprema Corte de Justicia de la Nación en mil novecientos ochenta y nueve, del rubro y texto siguientes:-----

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

3/5

En dicho sentido, esta autoridad determina que la documental que fue exhibida en copia simple al momento de la visita de verificación y que obra en copia cotejada con copia certificada en autos para acreditar el objeto y alcance de la orden de visita de verificación, es el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, folio [REDACTED] de fecha de expedición [REDACTED], a favor del inmueble materia del presente procedimiento.-----

Cabe destacar que si bien es cierto dicho Certificado tenía una vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, esto fue hasta el [REDACTED] resultando evidente que el mismo no se encontraba vigente al momento de la práctica de la visita de verificación, también lo es que se ejerció el derecho conferido en el mismo, ya que de igual forma se advierte que cuenta con el Registro de Manifestación de Construcción Tipo C, con número de folio [REDACTED] de fecha [REDACTED] referente al domicilio señalado en el certificado de mérito, lo anterior, de conformidad con el artículo 158 del párrafo tercero del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.-----

De lo anterior, se advierte que en el caso en particular el visitado ejerció el derecho conferido en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, folio [REDACTED] de fecha de expedición [REDACTED], al haber tramitado el Registro de Manifestación de Construcción Tipo C, con número de folio [REDACTED] de fecha [REDACTED], durante la vigencia del Certificado de referencia, por lo que resulta procedente tomarlo en cuenta para la emisión de la presente determinación.-----

Ahora bien, del estudio y análisis del Certificado de referencia, mismo que se encontraba vigente al momento de la visita de verificación, se desprende en la parte conducente que al inmueble objeto del presente procedimiento, le aplica la zonificación **HM/18/60 (Habitacional Mixto, 18 niveles máximos de construcción, 60% mínimo de área**





libre), en una superficie máxima de construcción de 17,454.96 m² (diecisiete mil cuatrocientos cincuenta y cuatro punto noventa y seis metros cuadrados), por lo que se hace evidente que los niveles, la superficie de construcción y la superficie de área libre observados al momento de la práctica de la visita de verificación en el inmueble visitado, son los permitidos en la zonificación aplicable, de conformidad con el Certificado de Zonificación de Uso del Suelo, Folio [redacted] de fecha de expedición [redacted] para el inmueble objeto del presente procedimiento, toda vez que ha quedado precisado en líneas que anteceden que el inmueble visitado se encontraba conformado al momento de la visita de verificación por planta baja y diecisiete (17) niveles, es decir, dieciocho (18) niveles de construcción contados a partir de nivel medio de banqueta, con una superficie de construcción de 12,533 m² (doce mil quinientos treinta y tres metros cuadrados) sobre nivel medio de banqueta, y una superficie de área libre de 2,144 m² (dos mil ciento cuarenta y cuatro metros cuadrados), lo anterior, es así en virtud de que de la operación aritmética que se realiza respecto de la superficie del predio, es decir, 2,773 m² (dos mil setecientos setenta y tres metros cuadrados), y el equivalente al sesenta por ciento (60%) de área libre, el inmueble visitado debe contar con 1,663.8 m² (mil seiscientos sesenta y tres punto ocho metros cuadrados), siendo que tiene una superficie de área libre de 2,144 m² (dos mil ciento cuarenta y cuatro metros cuadrados), es decir, una superficie mayor a la requerida como mínima.

Asimismo, del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio [redacted] de fecha de expedición [redacted] se desprende que el inmueble visitado le es aplicable la norma de ordenación número 19 referente al "Estudio de Impacto Urbano", tal y como se advierte a continuación:

ÁREAS DE ACTUACIÓN No aplica.	NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN Norma N° 19, Estudio de Impacto Urbano.
CARACTERÍSTICA PATRIMONIAL No aplica.	

4/5

Al respecto, de las constancias que obran en autos se advierte la copia cotejada con copia certificada del oficio No. [redacted], de fecha [redacted] en el cual se resuelve emitir el dictamen de estudio de impacto urbano positivo para el proyecto de construcción solicitado el cual incluye al inmueble visitado, así como la copia cotejada con copia certificada del oficio [redacted], de fecha [redacted]; en el cual se resuelve la modificación al dictamen de estudio de impacto urbano antes citado, y la copia cotejada con original del oficio [redacted], de fecha [redacted]; en el cual se autoriza la prórroga al Dictamen de Estudio de Impacto Urbano y su modificación, antes citados, dando así cumplimiento a dicha obligación.

Por lo anterior, esta autoridad determina que el visitado observa las disposiciones legales y reglamentarias en materia de desarrollo urbano, respecto al número de niveles, la superficie de construcción, el porcentaje de área libre permitidos para el inmueble visitado, y el Dictamen de Impacto Urbano, de conformidad con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio [redacted] de fecha de expedición [redacted], en relación con los oficios No. [redacted], de fecha [redacted], de fecha [redacted] y [redacted], de fecha [redacted] antes señalados, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

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

TERCERO.- Por lo que hace a los niveles, superficie de construcción, superficie de área libre, y el Dictamen de Impacto Urbano, se advierte que la persona moral denominada [redacted] propietaria del inmueble materia del presente procedimiento marcado con el número trescientos cincuenta y cinco (355), cumple con las disposiciones legales y reglamentarias en materia de desarrollo urbano, 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.

5/5

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 el artículo 83 fracción I del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

SEXTO.- Notifíquese personalmente la presente determinación administrativa a la persona moral denominada [redacted] propietaria del inmueble materia del presente procedimiento marcado con el número trescientos cincuenta y cinco (355), por conducto de su apoderado legal el C. [redacted] y/o a los CC. [redacted]

[redacted], en su carácter de personas autorizadas en los autos del presente procedimiento, en el domicilio señalado para oír y recibir toda clase de notificaciones, ubicado en [redacted] de esta Ciudad.

SÉPTIMO.- Previa notificación de la presente determinación administrativa que obre en los autos del procedimiento número INVEADF/OV/DUYUS/2253/2018 y una vez que cause estado, archívese como asunto total y definitivamente concluido, en términos de lo dispuesto en el Considerando Tercero de la presente determinación administrativa.

OCTAVO.- CÚMPLASE.

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

DVDE/AGC

