



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3342/2018

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Coscomate número 65, colonia Toriello Guerra, delegación Tlalpan, en esta Ciudad, de conformidad con los siguientes: -----

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

1.- En fecha veintidós de agosto 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/3342/2018, misma que fue ejecutada el veintitrés del mismo mes y año por el C. Juan Luis Ortiz Morales, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados.-----

2.- En fecha tres de septiembre de dos mil dieciocho, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por [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 seis de septiembre de dos mil dieciocho, mediante el cual se reconoció la personalidad del promovente, en su carácter [REDACTED]

asimismo se señaló fecha y hora para celebrar la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, misma que se llevó a cabo el dieciocho de octubre de dos mil dieciocho, a las once horas con treinta minutos, diligencia en la que se desahogaron las pruebas admitidas y tuvieron por formulados alegatos de forma verbal turnándose el presente a fase de resolución. -----

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 y artículo Quinto Transitorio de la Ley Orgánica de Alcaldías de la Ciudad de México.





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3342/2018

publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el cuatro de mayo de dos mil dieciocho.-----

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 Tlalpan, y Normas de Ordenación en esta Ciudad, derivado del texto del acta de visita de verificación instrumentada en el inmueble en comento, 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.-----

En relación a la documentación a que se refiere en la orden de visita, el personal especializado en funciones de verificación, asentó lo siguiente: -----

2/5

SE REQUIERE AL C. CECILIO GARCIA ESCUDERO PARA QUE EXHIBA LA DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN ANTES MENCIONADA, POR LO QUE MUESTRA LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS:-----

I.- CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, TIPO COPIA SIMPLE, CON FECHA DE EXPEDICIÓN VEINTE DE ENERO DEL DOS MIL DIECISIETE, CON VIGENCIA DE NO INDICA, FOLIO

Documental que además de ser exhibida al momento de la visita de verificación, fue exhibida como prueba durante la substanciación del presente procedimiento, respecto de la cual esta autoridad se pronunciará en líneas subsecuentes. -----

Se procede al estudio y análisis de lo asentado por el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, en relación a los hechos, objetos, lugares y circunstancias observadas durante la práctica de la visita de verificación materia del presente procedimiento:-----

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 EN EL INMUEBLE OBJETO DE LA PRESENTE DILIGENCIA POR ASI INDICARLO LA NOMENCLATURA OFICIAL Y CORROBORANDOLO CON EL VISITADO QUIEN DA POR CIERTO EL DOMICILIO, ADEMAS DE QUE SE OBSERVA EN FACHADA EL NUMER [REDACTED] ANTERIOR SE OBSERVA UNA OBRA NUEVA EN ETAPA DE ACABADOS QUE CONSTA DE DOS CUERPOS CONSTRUCTIVOS DONDE SE DESARROLLAN CINCO CASAS QUE CONSTAN DE SEMISOTANO, PLANTA BAJA Y DOS NIVELES DONDE AL MOMENTO HAY DIEZ PERSONAS QUE RELIZAN LABORES DE LIMPIEZA, RESANADO EN MUROS, PINTURA Y AJUSTE DE PISOS DE MADERA. CON RESPECTO AL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN SE OBSERVA QUE 1.- SE TRATA DE UN INMUEBLE QUE CONSTA DE DOS CUERPOS CONSTRUCTIVOS DE SEMISOTANO, PLANTA BAJA Y DOS NIVELES MÁS. 2.- AL MOMENTO SE OBSERVA UN USO DE OBRA NUEVA EN ETAPA DE ACABADOS. 3.- A) LA SUPERFICIE DEL PREDIO ES DE OCHOCIENTOS NOVENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (896 M2); B) LA SUPERFICIE UTILIZADA ES DE UN MIL QUINIENTOS SETENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS (1,579 M2); C) LA SUPERFICIE CONSTRUIDA ES DE UN MIL DOSCIENTOS DOCE METROS CUADRADOS (1,212 M2); D) LA ALTURA MAXIMA CON RESPECTO AL NIVEL DE BANQUETA ES DE OCHO PUNTO CUATRO METROS LINEALES (8.4 ML); E) EL AREA LIBRE ES DE CUATROCIENTOS DIECIOCHO METROS CUADRADOS (418 M2). EXHIBE DOCUMENTO DESCRITO EN APARTADO CORRESPONDIENTE.-----





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3342/2018

De lo anterior, se concluye que el inmueble visitado se trata de una obra nueva en etapa de acabados, constituida al momento de la visita de verificación por dos cuerpos constructivos, donde se desarrollan cinco casas, mismas que se encuentran conformadas por semisótano, planta baja y dos niveles, en una superficie del predio de 896 m² (ochocientos noventa y seis metros cuadrados), con una superficie construida de 1,212 m² (mil doscientos doce metros cuadrados) y una superficie de área libre de 418 m² (cuatrocientos dieciocho metros cuadrados), mismas que se determinaron mediante telemetro laser digital marca Bosch GLM 150, tal y como lo asienta el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, 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.

Por lo anterior, 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, 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 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

Probanzas de las que se advierte la copia cotejada con original del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, folio 3144-151MIAL17, con fecha de expedición veinte de enero de dos mil diecisiete, el cual 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 este sentido, del Certificado antes citado, se desprende que el mismo tuvo una vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, esto fue hasta el veintiuno de enero de dos mil dieciocho, por lo que dicho Certificado no se encontraba vigente al momento de la práctica de la visita de verificación, no obstante, de las constancias que obran agregadas a autos, se desprende que se ejerció el derecho conferido en el mismo, ya que de dichas constancias se advierte la copia cotejada con original del Registro de Manifestación de Construcción Tipo B o C de fecha de dos mil diecisiete, relativa al inmueble visitado, tramite que se realizó dentro de la vigencia del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, folio con fecha de expedición con lo que se acredita haber ejercido el derecho conferido conforme al artículo 158 párrafo tercero del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

Una vez precisado lo anterior, del estudio y análisis del Certificado de referencia, se desprende en la parte conducente que al inmueble objeto del presente procedimiento, le aplica la zonificación Habitacional H (Habitacional, 3 (tres) niveles máximos de construcción, 40% (cuarenta por ciento) de área libre, en una superficie máxima de construcción de 1,801.80 m² (mil ochocientos uno punto ochenta metros cuadrados) por





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3342/2018

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 las normas de zonificación y ordenación en materia de desarrollo urbano. de conformidad con el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, folio [REDACTED], con fecha de expedición veinte de enero de dos mil diecisiete, 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 dos cuerpos constructivos, desarrollándose cinco casas mismas que se encuentran conformadas por semisótano, planta baja y dos niveles, en una superficie del predio de 896 m² (ochocientos noventa y seis metros cuadrados), con una superficie construida de 1,212 m² (mil doscientos doce metros cuadrados) y una superficie de área libre de 418 m² (cuatrocientos dieciocho 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, 896 m² (ochocientos noventa y seis metros cuadrados), y el equivalente al 40% (cuarenta por ciento) de área libre, el inmueble visitado debe contar con 358.4 m² (trescientos cincuenta y ocho punto cuatro metros cuadrados), siendo que tiene una superficie de área libre de 418 m² (cuatrocientos dieciocho metros cuadrados), es decir, una superficie mayor a la requerida como mínima.

En virtud de lo anterior, esta autoridad determina que el visitado observa las disposiciones legales y reglamentarias en materia de desarrollo urbano, respecto de los niveles, superficie de construcción y superficie de área libre, observados en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación en términos de lo dispuesto en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo [REDACTED] con fecha de expedición veinte de enero de dos mil diecisiete, el cual fue expedido de conformidad con el "PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO VIGENTE PARA LA DELEGACIÓN TLALPAN", publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el trece de agosto de dos mil diez (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), en relación con los artículos 43, 47, 48 y 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

4/5

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 adscrito a este Instituto, de conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa.

TERCERO.- Por lo que hace a los niveles, la superficie de construcción y la superficie de área libre observados en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación, se advierte que [REDACTED]





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3342/2018

propietaria y/o poseedora del inmueble objeto del presente procedimiento, 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.

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 el contenido de la presente resolución a la persona moral denominada [REDACTED]

poseedora del inmueble objeto del presente procedimiento, por conducto de su apoderado legal [REDACTED]

[REDACTED] personas autorizadas en los autos que integran el presente procedimiento, en el domicilio señalado para oír y recibir todo tipo de notificaciones, ubicado en [REDACTED]

5/5

[REDACTED] siendo el mismo domicilio donde se ejecuto la orden de visita de verificación materia del presente procedimiento.

SÉPTIMO.- Previa notificación de la presente determinación administrativa que obre en los autos del procedimiento número INVEADF/OV/DUYUS/3342/2018 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.

LFS/LFSC



