



**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2536/2018**

En la Ciudad de México, a diez de diciembre de dos mil dieciocho. -----

VISTOS para resolver en definitiva los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Víctor Hugo, número 189 ( ciento ochenta y nueve), Colonia Portales, Demarcación Territorial Benito Juárez, en esta Ciudad; atento a los siguientes:

**RESULTANDOS**

1.- En fecha tres de agosto de dos mil dieciocho, se emitió la orden de visita de verificación al inmueble citado al rubro, identificada con el número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/2536/2018, misma que fue ejecutada el día seis del mismo mes y año por personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados. -----

2.- En fecha doce de septiembre de dos mil dieciocho, se reconoció la personalidad del [REDACTED] del inmueble materia del presente procedimiento, señalándose día y hora para que tuviera verificativo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, misma que se desarrolló a las trece horas con cuarenta y cinco minutos, del día tres de octubre de dos mil dieciocho. -----

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 en definitiva el presente asunto con fundamento en los artículos 14 párrafo segundo, 16 primer párrafo y 122 apartado A fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1 y 33 de la Constitución Política de la Ciudad de México; 1, 2 fracciones I y XIII, 4, 13 fracción II, 48 fracción I y 49 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) 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 I, 2, 3 fracciones II, III y V, 4, 14 fracción IV, 35 y 78 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, y Quinto transitorio de la Ley Orgánica de Alcaldías de la Ciudad de México, 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 Benito Juárez**, y Normas de 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 y 7 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. -----

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 Y HECHOS Y CIRCUNSTANCIAS: ME CONSTITUI PLENAMENTE EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, CORROBORÁNDOLO CONFORME A LA NOMENCLATURA OFICIAL DE LA CALLE Y POR OBSERVAR EL NUMERO 189 SOBRE LA FACHADA, TOCO EN EL INMUEBLE Y SOLICITO LA PRESENCIA DEL PROPIETARIO Y/O TITULAR Y/O POSEEDOR Y/O OCUPANTE Y/O DEPENDIENTE Y/O ENCARGADO Y/O RESPONSABLE Y/O ADMINISTRADOR DEL INMUEBLE A LO CUAL ME ATIENDE LA C. CLAUDIA IZEL LEGUÍZAMO VALDEZ EN CALIDAD DE ENCARGADA AL NO ENCONTRAR AL PROPIETARIO NI AL REPRESENTANTE LEGAL EN EL INMUEBLE AL MOMENTO DE LA PRESENTE DILIGENCIA. SE OBSERVA UN INMUEBLE DE TRES NIVELES Y UN SÓTANO, DE FACHADA DE TAPIALES EN EL INTERIOR SE OBSERVAN TRES TORRES DE DEPARTAMENTOS QUE AL MOMENTO SE ENCUENTRAN EN PROCESO DE COLOCACIÓN DE ACABADOS COMO SON CANCELERÍA, PINTURA, COLOCACIÓN DE PISOS Y DE COLOCACIÓN DE INSTALACIONES ELÉCTRICAS. CON RESPECTO AL OBJETO Y ALCANCE SE OBSERVA LO SIGUIENTE: 1.- SE OBSERVA UN INMUEBLE DE TRES NIVELES Y UN SÓTANO. 2.- EL USO OBSERVADO EN EL INMUEBLE ES DE OBRA NUEVA TERMINADA EN ETAPA DE ACABADOS Y DE COLOCACIÓN DE INSTALACIONES ELÉCTRICAS. 3. A) LA SUPERFICIE DEL PREDIO ES DE SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS METROS CUADRADOS. B) LA SUPERFICIE UTILIZADA SOBRE NIVEL DE BANQUETA ES DE MIL SETECIENTOS DOS METROS CUADRADOS Y LA SUPERFICIE UTILIZADA DE SÓTANO ES DE QUINIENTOS TREINTA Y UN METROS CUADRADOS. C) LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN ES DE MIL CUATROCIENTOS OCHENTA METROS CUADRADOS. D) LA ALTURA DEL INMUEBLE ES DE DIEZ PUNTO CINCO METROS. E) LA SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE ES DE DOSCIENTOS VEINTIDOS METROS CUADRADOS. A, B Y C) SE DESCRIBE EN EL APARTADO DE DOCUMENTOS.

De lo anterior, se desprende que el inmueble visitado, se trata de una obra nueva en proceso de construcción, constituida al momento de la visita de verificación **por tres (3) niveles contados a partir del nivel medio de banquetta, en una superficie de predio de 666 m2 (seiscientos sesenta seis metros cuadrados), con una superficie de construcción de 1480 m2 (mil cuatrocientos ochenta metros cuadrados), una altura de 10.5 (diez punto cinco metros lineales) y una superficie de área libre de 222 m2 (doscientos veintidos 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.-----

2/6

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 SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, tipo COPIA SIMPLE, con fecha de expedición SIETE DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL QUINCE, con vigencia de UN AÑO CONTADO A PARTIR DEL DÍA SIGUIENTE DE SU EXPEDICION, FOLIO 62866-151RUSE, PARA EL DOMICILIO DE MERITO, ZONIFICACIÓN: H3/20/A.-----

En dicho sentido esta autoridad procede a la valoración de la prueba que fue exhibida al momento de la visita de verificación, así como 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 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





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2536/2018

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."-----

Ahora bien, esta autoridad determina que la única documental que en su caso pudiera acreditar el uso de suelo y superficie desarrollado en el inmueble visitado, es el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, Folio 62866-151ROSE, de fecha de expedición siete de septiembre de dos mil quince, del cual esta autoridad para efectos de mejor proveer solicitó información a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, mediante oficio INVEADF/CSP/DC"A"/7377/2018, a efecto de que informara respecto de la existencia y autenticidad del Certificado antes citado, dando contestación mediante su similar SEDUVI/DGAU/DRPP/006894/2018, de fecha diecinueve de octubre de dos mil dieciocho, signado por el Subdirector de Documentación y Certificación de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, del que se desprende lo siguiente: "...se informa que una vez realizada la búsqueda en los archivos de esta Secretaría, se localizó el: **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, Folio n° 62866-151ROSE, con fecha de expedición del siete de septiembre del dos mil quince, para el predio ubicado en calle Víctor Hugo, número 189 (ciento ochenta y nueve), Colonia Portales Norte, Demarcación Territorial Benito Juárez en esta Ciudad ...**" (sic); en consecuencia, y derivado que la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda reconoció la autenticidad y/o expedición del Certificado de referencia, se le otorga pleno valor probatorio en términos del artículo 327 fracción II y 403 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.-----

3/6

Del certificado de referencia, se desprende que tenía una vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, esto fue hasta el ocho de septiembre de dos mil dieciséis, 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 segundo 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 FBJ-0272-16, con sello de registro de ventanilla única Delegacional de fecha siete de septiembre de dos mil dieciséis, durante la vigencia del Certificado de referencia, por lo que resulta procedente tomarlo en cuenta para la emisión de la presente determinación.-- -----

Una vez precisado lo anterior, del estudio y análisis del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio 62866-151ROSE, de fecha de expedición de siete de septiembre de dos mil quince, se advierte que las zonificación aplicable al inmueble visitado es la de: H/3/20 (Habitacional, tres (3) niveles máximos de construcción, veinte por ciento (20%) mínimo de área libre), con una superficie máxima de construcción de 1,728.98 m2 (mil setecientos veintiocho punto noventa y ocho metros cuadrados), en ese sentido, del acta de visita de verificación materia del presente asunto, se advierte que el inmueble visitado, se encontraba edificado al momento de la visita de verificación **por tres (3) niveles contados a partir del nivel medio de banqueta, con una superficie de construcción de 1480 m2 (mil cuatrocientos ochenta metros cuadrados),** por lo que se hace evidente que el número de niveles de construcción y la superficie máxima de construcción 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 uso de suelo, de conformidad con las zonificación aplicable prevista en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio 62866-151ROSE, de fecha de expedición de siete de septiembre de dos mil quince, relativo al inmueble visitado.-----





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 **666 m2 (seiscientos sesenta y seis 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 **666 m2 (seiscientos sesenta y seis metros cuadrados)**; resultando de la operación aritmética un total de **133.2 m2 (ciento treinta y tres punto dos 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 **222 m2 (doscientos veintidós metros cuadrados)**, esto es mayor a los requerido en las zonificación aplicable al inmueble de referencia previstas en el Certificado de referencia, 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 requerida en las normas de zonificación y ordenación en materia de uso de suelo, de conformidad con el Certificado antes citado.

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 niveles, superficie de construcción y superficie de área libre observados en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación, de conformidad con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio 62866-151ROSE, de fecha de expedición de siete de septiembre de dos mil quince, relativo al inmueble visitado, en relación con el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismo que cita:

4/6

**“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 y toda vez que el visitado observa las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en materia de uso de suelo, contenidas en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en términos de lo dispuesto en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio 62866-151ROSE, de fecha de expedición de siete de septiembre de dos mil quince, relativo al inmueble visitado se resuelve no imponer sanción alguna a la persona moral denominada “BELLAVISTA TOWN HOUSE”, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, propietaria y/o poseedora





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2536/2018

HOUSE", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, propietaria y/o poseedora del inmueble materia del presente procedimiento. -----

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 y superficie de área libre observados en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación, se resuelve no imponer sanción alguna [REDACTED]

5/6

[REDACTED] del inmueble materia del presente procedimiento, 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, para lo cual se habilitan días y horas inhábiles de conformidad con el artículo 75 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 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.-----

SEXTO.- 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 en Posesión de Sujetos Obligados de la Ciudad de México.-----

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 la Licenciada Maira Guadalupe López Olvera, **Coordinadora 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 Unidad de Transparencia del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, sito en: Carolina No. 132, Col. Noche Buena, C.P. 03720, Demarcación Territorial Benito Juárez, Ciudad de México.-----

El interesado podrá dirigirse al Instituto de Transparencia, acceso a la Información Pública, Protección de Datos Personales y rendición de Cuentas de la Ciudad de México, donde recibirá asesoría sobre los derechos que tutela la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados de la Ciudad de México al teléfono: 5636-4636; correo electrónico: [datos.personales@infodf.org.mx](mailto:datos.personales@infodf.org.mx) o [www.infodf.org.mx](http://www.infodf.org.mx)".-----

**SÉPTIMO.-** Notifíquese personalmente el contenido de la presente resolución a la

[Redacted] del inmueble materia del presente procedimiento, a través de su apoderado legal, el [Redacted], persona autorizada dentro del presente procedimiento, en el domicilio señalado para oír y recibir notificaciones, el ubicado en Calle Sur 129, número 85, Colonia Los Cipreses, Demarcación Territorial Iztapalapa, en esta Ciudad.-----

6/6

**OCTAVO.-** Previa notificación de la presente determinación administrativa que conste en las actuaciones del procedimiento número INVEADF/OV/DUYUS/2536/2018, 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.-----

**NOVENO.- CÚMPLASE** -----

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

LFS/EZC

