



En la Ciudad de México, a once de febrero dos mil diecinueve.-----

VISTOS para resolver en definitiva los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Miguel Ángel de Quevedo, número 1127 (mil ciento veintisiete), colonia Atlántida, Demarcación Territorial Coyoacán, 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 al rubro, identificada con el número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/3325/2018, misma que fue ejecutada el veintitrés 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 cinco 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 diez de septiembre de dos mil dieciocho, mediante el cual se previno al promovente a efecto de que subsanara las faltas contenidas en su escrito, prevención que fue desahogada en tiempo y forma mediante escrito recibido en la Oficialía de Partes de este Instituto en fecha primero de octubre de dos mil dieciocho, al cual le recayó acuerdo de fecha cuatro de octubre de dos mil dieciocho, en el que se le reconoció la personalidad del promovente, en su carácter de apoderado legal de la persona moral denominada [REDACTED]

[REDACTED] en su carácter de fiduciaria en el fideicomiso identificado con el número 85100120, propietaria o poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, 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 once horas con treinta minutos del treinta de noviembre de dos mil dieciocho, mediante la cual se hizo constar la incomparecencia del promovente, en la que se desahogaron las pruebas admitidas, asimismo mediante recurso ingresado en la Oficialía de Partes el treinta de noviembre de dos mil dieciocho se tuvieron por formulados alegatos de manera escrita.-----

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 IV, 2, 3 fracciones II, III y V, 4, 14 fracción IV, 35 y 78 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 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 y artículo 4 fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con el Cuarto Transitorio del Reglamento de Verificación Administrativa 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 Delegación Coyoacán, 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 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, 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.-----

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:-----

2/6

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

CONSTITUIDA EN EL DOMICILIO QUE INDICA LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, SOY ATENDIDA POR LA C. ENCARGADA, QUIÉN ME PERMITE EL ACCESO AL INMUEBLE Y ME BRINDA LAS FACILIDADES PARA LLEVAR A CABO LA DILIGENCIA, PREVIA IDENTIFICACIÓN DE MI PERSONA Y CERCIORADA DE SER EL DOMICILIO CORRECTO, POR ASÍ COINCIDIR CON LA NOMENCLATURA OFICIAL. HAGO RECORRIDO Y ME ENCUENTRO CON LA SIGUIENTE SITUACIÓN: SE TRATA DE UNA OBRA EN PROCESO DE CONSTRUCCIÓN QUE SE COMPONE DE TRES TORRES CONSTITUIDAS DE PLANTA BAJA Y TRES NIVELES, AL MOMENTO UNA DE ELLAS CON PREPARACIÓN DE LOSA DEL SEGUNDO Y TERCER NIVEL Y SE LLEVA ACABO EL COLADO DE ESCALERAS, LA CONSTRUCCIÓN CUENTA CON SÓTANO Y SEMISÓTANO ASÍ COMO TAPILES DONDE SE LEÉ "3 MIL, PREVENTA DE DEPARTAMENTOS". RESPECTO AL ALCANCE DE LA ORDEN DE VISTA DE VERIFICACIÓN, ASIENTO LO SIGUIENTE: 1.- EL NÚMERO DE NIVELES A PARTIR DEL NIVEL MEDIO DE BANQUETA ES DE CUATRO. 2.- EL USO DE SUELO OBSERVADO AL MOMENTO ES DE OBRA NUEVA EN PROCESO DE CONSTRUCCIÓN. 3.- LA MEDICIÓN DE LAS SIGUIENTES SUPERFICIES: A) SUPERFICIE DEL PREDIO VISITADO ES DE 1322.83 (MIL TRESCIENTOS VEINTIDOS PUNTO OCHENTA Y TRES) METROS CUADRADOS. B) SUPERFICIE UTILIZADA ES DE 6282.88 (SEIS MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y DOS PUNTO OCHENTA Y OCHO) METROS CUADRADOS. C) SUPERFICIE CONSTRUIDA ES DE 3513.64 (TRES MIL QUINIENTOS TRECE PUNTO SESENTA Y CUATRO) METROS CUADRADOS. D) LA ALTURA DEL INMUEBLE ES DE 12.60 (DOCE PUNTO SESENTA) METROS LINEALES. E) SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE ES DE 401.22 (CUATROCIENTOS UNO PUNTO VEINTIDOS) METROS CUADRADOS. RESPECTO AL PUNTO A.- SE DESCRIBE EN APARTADO DE DOCUMENTOS Y LOS PUNTOS B.- Y C.- NO EXHIBE DOCUMENTOS AL MOMENTO.-----

De lo anterior, se hace evidente que el inmueble visitado se trata de una obra en proceso de construcción, constituida por un sótano, un semisótano, planta baja y tres niveles, es decir, cuatro (4) niveles de construcción contados a partir de nivel medio de banquetta, lo anterior es así, toda vez que la planta baja es considerada como un nivel, (precisando que el sótano y el semisótano no son cuantificables para los efectos de la presente determinación), ello en una superficie del predio de 1,322.83 m² (mil trescientos veintidós punto ochenta y tres metros cuadrados), con una superficie de construcción de 3,513.64 m² (tres mil quinientos trece punto sesenta y cuatro metros cuadrados) sobre nivel medio de banquetta y una superficie de área libre de 401.22 m² (cuatrocientos uno punto veintidós 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.-----

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

I.- CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, TIPO COPIA CERTIFICADA, CON FECHA DE EXPEDICIÓN VEINTITRES DE MAYO DEL DOS MIL DIECISEIS, CON VIGENCIA DE UN AÑO CONTADO APARTIR DEL DÍA SIGUIENTE DE SU EXPEDICIÓN., FOLIO: 31938-151CAMA16, PARA EL DOMICILIO DE MÉRITO CON CUENTA PREDIAL 052-258-01-000-9, ZONIFICACIÓN H/2/40/MB Y HM/4/30/Z.-----

Documental que obra en copia cotejada con original en autos del presente procedimiento, sin embargo, no será tomada en cuenta a efectos de emitir la presente determinación, ya que dentro de las constancias que integran el expediente se advierte copia cotejada con original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 20290-151CAMA18, de fecha de expedición doce de abril de dos mil dieciocho, el cual al ser de fecha más reciente y encontrarse vigente al momento de la visita de verificación, así como al momento de emitir la presente determinación, es el que se tomará en cuenta, tal y como se señalará en párrafos posteriores.-----

En consecuencia, esta autoridad procede a la valoración de las pruebas 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.-----

En dicho sentido esta autoridad determina que la única documental idónea presentada al momento de la visita de verificación y la cual obra en autos para acreditar el uso de suelo y superficies desarrollados en el inmueble visitado, es la copia cotejada con original del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, folio 20290-151CAMA18, de fecha de expedición doce de abril de dos mil dieciocho, a favor del inmueble materia del presente procedimiento, mismo que se adminicula directamente con el contenido del oficio 101.1705 de fecha doce de agosto de dos mil once signado por el Ingeniero Alejandro Fuente Aguilar, Director General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo y Vivienda mediante el cual señala que los certificados de Uso del Suelo en cualquiera de sus modalidades podrán ser consultados en la página electrónica de dicha Secretaría (www.seduvi.cdmx.gob.mx), en el icono de trámites y servicios, opción "Consulta de Certificados", constatando su validez y contenido en dicha página, en este caso con el número de folio 20290-151CAMA18, año dos mil dieciocho, lo anterior es así, toda vez que para conocer la verdad sobre los puntos controvertidos esta autoridad puede valerse de cualquier persona, sea parte o tercero, y de cualquier cosa o documento, ya sea que pertenezca a las partes o a un tercero; sin más limitación que las pruebas no estén prohibidas por la ley ni sean contrarias a la moral, de conformidad con el artículo 278 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, siendo que al tratarse de un medio de comunicación electrónico que se encuentra en internet, constituye un sistema mundial de diseminación y obtención de información en diversos ámbitos y, dependiendo de esto último, puede determinarse el carácter oficial o extraoficial de la noticia que al efecto se recabe, y como constituye un adelanto de la ciencia, procede, en el aspecto normativo, por lo que el mismo se valora en términos del artículo 402 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.-----





Ahora bien, del estudio y análisis del Certificado de referencia, se desprende en la parte conducente que al inmueble objeto del presente procedimiento, le aplican las zonificaciones H/2/40 (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre), en una superficie máxima de construcción de 1,586.40 m² (mil quinientos ochenta y seis punto cuarenta metros cuadrados) y HM/4/30 (Habitacional Mixto, 4 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre), en una superficie máxima de construcción de 3,701.60 m² (tres mil setecientos uno punto sesenta metros cuadrados), la cual esta última le es aplicable por norma de ordenación sobre vialidad, que al concederle mayores beneficios al visitado, es la que se tomará en cuenta para efectos de emitir la presente determinación, 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 las normas de zonificación y ordenación en materia de uso de suelo, de conformidad con el Certificado de Zonificación de Uso del Suelo, Folio 20290-151CAMA18, de fecha de expedición doce de abril de dos mil dieciocho, 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 un sótano, un semisótano, planta baja y tres niveles, es decir, cuatro (4) niveles de construcción contados a partir de nivel medio de banquetta, lo anterior es así, toda vez que la planta baja es considerada como un nivel, (precisando que el sótano y el semisótano no son cuantificables para los efectos de la presente determinación), con una superficie de construcción de 3,513.64 m² (tres mil quinientos trece punto sesenta y cuatro metros cuadrados) sobre nivel medio de banquetta y una superficie de área libre de 401.22 m² (cuatrocientos uno punto veintidós 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, 1,322.83 m² (mil trescientos veintidós punto ochenta y tres metros cuadrados), y el equivalente al treinta por ciento (30%) de área libre, el inmueble visitado debe contar con 396.84 m² (trescientos noventa y seis punto ochenta y cuatro metros cuadrados), siendo que tiene una superficie de área libre de 401.22 m² (cuatrocientos uno punto veintidós metros cuadrados), es decir, una superficie mayor a la requerida como mínima.-----

4/6

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 de Zonificación de Uso del Suelo, Folio 20290-151CAMA18, de fecha de expedición doce de abril de dos mil dieciocho, relativo al inmueble visitado, en relación 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 Secretarías 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.-----

-----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 la persona moral denominada [REDACTED] en su

carácter de fiduciaria en el fideicomiso identificado con el número 85100120, propietaria o poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, observa las disposiciones legales y reglamentarias en materia de uso del suelo, 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.-----

5/6

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, 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 **Coordinadora de Substanciación de Procedimientos** y el área 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, con domicilio 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 o www.infodf.org.mx.-----

SÉPTIMO.- Notifíquese personalmente la presente determinación administrativa a la persona moral denominada [REDACTED]

[REDACTED] en su carácter de fiduciaria en el fideicomiso identificado con el número 85100120, propietaria o poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, por conducto de su apoderado legal [REDACTED]

[REDACTED] autorizados en el presente procedimiento, en el domicilio ubicado [REDACTED]-----

OCTAVO.- Previa notificación de la presente determinación administrativa que obre en los autos del procedimiento número INVEADF/OV/DUYUS/3325/2018 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 la Licenciada Deyanira Ruiz Mosqueda, Directora de Calificación "A" del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, quien firma al calce para constancia. Conste.-----

DVDC/AGC

