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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Tolnahuac, número setenta y tres (73), Colonia San Simón Tolnahuac, Demarcación Territorial Cuauhtémoc, en esta Ciudad; atento a los siguientes: ----------

----------**R E S U L T A N D O S**----------

1.- En fecha ocho 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/2721/2018, misma que fue ejecutada el diez del mismo mes y año por la C. Barrera Arenas Liliana, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados. ----------

2.- En fecha veinte de agosto de dos mil dieciocho, el [redacted] presentó a través de Oficialía de Partes de este Instituto, escrito 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 veintitrés de agosto de dos mil dieciocho, por el cual se reconoció la personalidad del promovente en su [redacted] 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 con treinta minutos del día trece de septiembre de dos mil dieciocho, haciéndose constar la comparecencia del promovente, teniéndose por desahogadas las pruebas admitidas, y se formularon alegatos de manera verbal. ---------

3.- Una vez substanciado el presente procedimiento de verificación, esta Instancia resuelve en términos de los siguientes: ---------- 1/5

----------**C O N S I D E R A N D O S**----------

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 Publica 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, 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 Cuauhtémoc,** 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,

INVEA DF

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, 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/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS

CONSTITUIDA PLENAMENTE EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACION, EL CUAL CORROBORO ES EL CORRECTO POR LAS PLACAS DE NOMENCLATURA OFICIAL Y OBSERVAR EL NÚMERO EN LA LONA CON LOS DATOS DE LA MANIFESTACIÓN DE CONSTRUCCIÓN, SOLICITO LA PRESENCIA DEL C.PROPIETARIO, TITULAR, POSEEDOR, OCUPANTE, DEPENDIENTE, ENCARGADO, RESPONSABLE Y/O ADMINISTRADOR, SIENDO ATENDIDA POR EL [redacted] A QUIEN EXPLICO EL MOTIVO DE MI PRESENCIA Y ME BRINDA LAS FACILIDADES PARA REALIZAR LA PRESENTE VISITA DE VERIFICACION. HAGO CONSTAR QUE SE TRATA DE UNA OBRA NUEVA EN ETAPA DE ESTRUCTURA Y ALBAÑILERIA, FACHADA DE TAPIALES DE MADERA CUBIERTOS CON LONA CON PUBLICIDAD DEL PROYECTO INMOBILIARIO QUE SE DESARROLLA EN EL INMUEBLE QUE NOS OCUPA, OFERTANDO LA PREVENTA DE DEPARTAMENTOS. CABE SEÑALAR QUE AL MOMENTO LA OBRA SE ENCUENTRA DETENIDA Y NO SE ADVIERTEN TRABAJADORES DE LA CONSTRUCCIÓN. LA OBRA CONSTA DE SEMISOTANO Y UN NIVEL. ESTE ÚLTIMO CUENTA CON SIMBRA Y NO TIENE LOSA COLADA. CONFORME AL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN SE COMPRUEBA LO SIGUIENTE: 1. NÚMERO DE NIVELES DE LA EDIFICACIÓN A PARTIR DEL NIVEL MEDIO DE BANQUETA: UNO. 2. EL USO DE SUELO DEL INMUEBLE ES OBRA NUEVA EN ETAPA DE ESTRUCTURA Y ALBAÑILERIA. 3.LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) SUPERFICIE DEL PREDIO VISITADO: 281.00 M2 (DOSCIENTOS OCHENTA Y UN METROS CUADRADOS) B) SUPERFICIE UTILIZADA PARA EL USO DESCRITO: 512.00M2 (QUINIENTOS DOCE METROS CUADRADOS). C) SUPERFICIE CONSTRUIDA A PARTIR DE NIVEL MEDIO DE BANQUETA: 280.00 M2 (DOSCIENTOS OCHENTA METROS CUADRADOS) , D) ALTURA DEL INMUEBLE: 3.8M (TRES PUNTO OCHO METROS LINEALES) E) SUPERFICIE DE AREA LIBRE: 71.20 (SETENTA Y UNO PUNTO VEINTE METROS CUADRADOS). C EN CUANTO A LOS PUNTOS A Y B FUERON DESCRITOS EN EL APARTADO DE DOCUMENTOS, PUNTO C NO ES EXHIBIDOS EN ESTE MOMENTO..

2/5

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 un (1) nivel contado a partir del nivel medio de banqueta, en una superficie de predio de 281 m2 (doscientos ochenta y un metros cuadrados), con una superficie de construcción contada a partir del nivel medio de banqueta de 280 m2 (doscientos ochenta metros cuadrados), una altura de 3.8 (tres punto ocho metros lineales) y una superficie de área libre de 71.20 m2 (setenta y uno punto veinte 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: ----------

---

SE REQUIERE AL [redacted] ARA 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 UNICO DE ZONIFICACION DE USO DEL SUELO EXPEDIDO POR SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, TIPO COPIA SIMPLE, CON FECHA DE EXPEDICIÓN VEINTICINCO DE ENERO DEL DOS MIL DIECISIETE, CON VIGENCIA DE UN AÑO CONTADO A PARTIR DEL DIA SIGUIENTE DE SU EXPEDICIÓN, [redacted] PARA EL DOMICILIO QUE NOS OCUPA. NORMAS DE ORDENACION: PARTICULAR PARA EL INCREMENTO DE ALTURA Y PORCENTAJE DE ÁREA LIBRE, PARTICULAR PARA EQUIPAMIENTO SOCIAL Y/O DE INFRAESTRUCTURA DE UTILIDAD PÚBLICA Y DE INTERÉS GENERAL, PARTICULAR PARA INCENTIVAR LOS ESTACIONAMIENTOS PÚBLICOS Y /O PRIVADOS..

II.- DECLARATORIA DE CUMPLIMIENTO AMBIENTAL EXPEDIDO POR SECRETARÍA DEL MEDIO AMBIENTE, TIPO ORIGINAL, CON FECHA DE EXPEDICIÓN SIETE DE JULIO DEL DOS MIL DIECISIETE, CON VIGENCIA DE NO INDICA. [redacted]

En dicho sentido esta autoridad procede a la valoración de las pruebas que fueron exhibidas 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 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." ----------

Probanzas de las que se desprende la copia cotejada con original del **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de** [redacted] **de fecha de expedición veinticuatro de abril de dos mil dieciocho,** exhibida durante la substanciación del presente procedimiento, de la que se advierte que la zonificación aplicable al inmueble visitado, es **H/4/20 (Habitacional, cuatro (4) niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre) con una superficie máxima de construcción de 960 m2 (novecientos sesenta metros cuadrados)**, por lo que se hace evidente que el número de niveles 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 la zonificación aplicable prevista en el Certificado de referencia, toda vez que ha quedado precisado en líneas que anteceden que el inmueble visitado cuenta con un (1) nivel contado a partir del nivel medio de banqueta y una superficie de construcción contada sobre el nivel medio de banqueta de 280 m2 (doscientos ochenta metros cuadrados).---------- 3/5

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 **281 m2 (doscientos ochenta y un 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 **281 m2 (doscientos ochenta y un metros cuadrados),** resultando de la operación aritmética un total de **56.2 m2 (cincuenta y seis 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 **71.20 m2 (setenta y uno punto veinte metros cuadrados),** esto es **15 m2 (quince metros cuadrados)** mayores a los requeridos en la zonificación aplicable al inmueble de referencia prevista 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 para el inmueble visitado, de conformidad con el Certificado antes citado.- ----------

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, superficie de construcción y superficie de área libre observados en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación, de conformidad 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 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:* ----------

I. La resolución definitiva que se emita."----------

----------**R E S U E L V E**----------

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. ---------- 4/5

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, esta autoridad determina que el C. Titular y/o Propietario y/o Poseedor 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.-------

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.----------

SEXTO.- Notifíquese personalmente el contenido de la presente resolución al C. Titular y/o Propietario y/o Poseedor del inmueble materia del presente procedimiento, en el domicilio donde se llevó a cabo la visita de verificación.----------

SÉPTIMO.- Previa notificación de la presente determinación administrativa que conste en las actuaciones del procedimiento número INVEADF/OV/DUYUS/2721/2018, 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 y firma por duplicado la Licenciada Deyanira Ruiz Mosqueda, Directora de Calificación "A" del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal. Conste.----------
---

LFS/MMOR