



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 Ámsterdam, número ciento ochenta y cinco (185), Colonia Hipódromo, Demarcación Territorial Cuauhtémoc, en esta Ciudad; atento a los siguientes: -----

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

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/2729/2018. misma que fue ejecutada el nueve del mismo mes y año por [REDACTED] personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados. -----

2.- En fecha veintitrés de agosto de dos mil dieciocho, [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 veintiocho de agosto de dos mil dieciocho, por el cual se requirió a la promovente para que dentro del término de tres días hábiles compareciera ante esta Dirección a efecto de que ratificara el contenido y firma del Dictamen ofrecido en dicho escrito, (comparecencia que se llevó a cabo a las trece horas con cuarenta y cinco minutos, del día once de septiembre de dos mil dieciocho), asimismo se reconoció la personalidad del promovente en su carácter de [REDACTED] -----

[REDACTED] propietaria y/o poseedora 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 nueve horas con quince minutos del día dieciocho de septiembre de dos mil dieciocho, haciéndose constar la comparecencia del promovente, teniéndose por desahogadas las pruebas admitidas. -----

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, 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 [REDACTED] -----



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, 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:

/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS:
CONSTITUIDA PLENA Y LEGALMENTE EN EL DOMICILIO INDICADO EN LA VISITA DE VERIFICACIÓN Y ASI CORROBORARLO CON NOMENCLATURA OFICIAL Y CON EL C. VISITADO, QUIEN NOS ATIENDE EN CARACTER DE ENCARGADO Y A QUIEN SE LE EXPLICA EL MOTIVO DE NUESTRA PRESENCIA Y ASI MISMO HACIENDOLE ENTREGA DE LA DOCUMENTACION CORRESPONDIENTE Y UNA VEZ HABIENDONOS PERMITIDO EL ACCESO, OBSERVO UN INMUEBLE CON FACHADA DE COLOR BLANCO DE SEIS NIVELES MISMO QUE CUENTA CON CUBO DE ELEVADOR Y ESCALERAS, ASI MISMO CUENTA CON SEMISOTANO, EN FACHADA SE ADVIERTE UNA LONA PLASTICA DE VENTA DE DEPARTAMENTOS, AL INTERIOR DEL INMUEBLE SE ADVIERTE MATERIAL COMO LO ES BULTOS DE ADHESIVOS, PIEDRA DE RIO, BOTES DE PINTURA, PLANTAS DE JARDINERIA, AL MOMENTO SE ENCUENTRAN REALIZANDO TRABAJOS DE ACABADOS COMO LO ES DE PINTURA, ELECTRICIDAD, JARDINERIAS, LIMPIEZA, PULIDO DE PISOS ENTRE OTROS, SE ENCUENTRAN QUINCE PERSONAS REALIZANDO LAS ACTIVIDADES. EN CUANTO AL ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACION SE DESPRENDE LO SIGUIENTE: 1. EL INMUEBLE CUENTA CON SEIS NIVELES Y CUBO DE ESCALERA Y ELEVADOR 2. EL USO DE SUELO OBSERVADO ES DE OBRA NUEVA TERMINADA EN ETAPA DE ACABADOS 3. LAS MEDICIONES SON LAS SIGUIENTES: A) LA SUPERFICIE DEL INMUEBLE ES DE 587.59 M2 (QUINIENTOS OCHENTA Y SIETE PUNTO CINCUENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS) B) LA SUPERFICIE UTILIZADA ES DE 2702.23 M2 (DOS MIL CINCUENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS) C) LA SUPERFICIE CONSTRUIDA ES DE SETECIENTOS DOS PUNTO NOVENTA Y CINCO METROS CUADRADOS D) LA ALTURA DEL INMUEBLE ES DE 15.18 M (QUINCE PUNTO DIECIOCHO METROS LINEALES TOMADOS DESDE NIVEL DE BANQUETA HASTA LA ULTIMA LOSA Y 2.74 M (DOS PUNTO SETENTA Y CUATRO METROS LINEALES DE CUBO DEL ELEVADOR) E) LA SUPERFICIE DEL AREA LIBRE ES DE 185.38 M2 (CIENTO OCHENTA Y CINCO PUNTO TREINTA Y OCHO METROS CUADRADOS) EN CUANTO AL PUNTO A - AL MOMENTO EXHIBE CERTIFICADO UNICO DE ZONIFICACION DE USO DEL SUELO B- AL MOMENTO NO EXHIBE DICTAMEN DE IMPACTO URBANO AMBIENTAL Y. C- AL MOMENTO EXHIBE REGISTRO DE MANIFESTACION DE CONSTRUCCION, DOCUMENTOS DESCRITOS EN EL APARTADO DE DOCUMENTOS

De lo anterior, se desprende que el inmueble visitado, se trata de una obra nueva en etapa de acabados, constituida al momento de la visita de verificación por seis (6) niveles contados a partir del nivel medio de banquetta, en una superficie de predio de 587.59 m2 (quinientos ochenta y siete punto cincuenta y nueve metros cuadrados), con una superficie de construcción de 2,549.95 m2 (dos mil quinientos cuarenta y nueve punto noventa y cinco metros cuadrados), una altura de 15.18 (quince punto dieciocho metros lineales) y una superficie de área libre de 185.38 m2 (ciento ochenta y cinco punto treinta y ocho 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:

las normas que le son aplicables para que exhiba la documentación a que se refiere la orden de visita de verificación
Se requiere [REDACTED] 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 UNICO DE ZONIFICACION DE USO DEL SUELO expedido por SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, tipo COPIA SIMPLE, con fecha de expedición TRECE DE OCTUBRE DE DOS MIL DIECISEIS, con vigencia de UN AÑO, FOLIO 67852-151LAMA16, PARA EL DOMICILIO REFERIDO.
II.- REGISTRO DE MANIFESTACION DE CONSTRUCCION TIPO B O C, PRORROGA DEL AVISO Y REGISTRO DE MANIFESTACION DE OBRA expedido por DELEGACIÓN CUAUHTEMOC, tipo COPIA CERTIFICADA, con fecha de expedición NUEVE DE DICIEMBRE DE DOS MIL DIECISEIS, con vigencia de TRES AÑOS, FOLIO. PARA EL DOMICILIO





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 advierte la copia cotejada con original del **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio 67852-151LAMA16, de fecha de expedición trece de octubre de dos mil dieciséis**, exhibida tanto en la visita de verificación como en la substanciación del presente procedimiento, del cual se desprende que tenía una vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, esto fue hasta el catorce de octubre de dos mil diecisiete, 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 tercero 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 02390, con sello de registro de ventanilla única Delegacional de fecha trece de diciembre 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. -----

3/5

Una vez precisado lo anterior, del estudio y análisis realizado al **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio 67852-151LAMA16, de fecha de expedición trece de octubre de dos mil dieciséis**, se advierte que por resolución de fecha dos de abril de dos mil catorce, dictada por la Sala Superior del Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal, en el Recurso de Apelación número 11445/2013, referente al Juicio de Nulidad número II-16605/2013, el inmueble visitado tiene permitido el **APROVECHAMIENTO DEL USO DE SUELO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE TREINTA Y DOS VIVIENDAS DE 91.98 M2 POR VIVIENDA CON INDIVISOS, CON UNA ALTURA MÁXIMA DE ENTREPISOS DE 2.40 METROS (6 NIVELES -P.B. más 5 niveles), PARA UNA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN DE 2,943.45 M2**, 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 el Certificado de referencia, toda vez que ha quedado precisado en líneas que anteceden que el inmueble visitado cuenta con seis (6) niveles contados a partir del nivel medio de banquetta y una superficie de construcción de 2,549.95 m2 (dos mil quinientos cuarenta y nueve punto noventa y cinco metros cuadrados).-----

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 **587.59 m2 (quinientos ochenta y siete punto cincuenta y nueve metros cuadrados)**, en ese sentido el inmueble de referencia debe contar con el 22.5% mínimo de área libre, es decir el 22.5% del área del predio, esto es el 22.5% de **587.59 m2 (quinientos ochenta y siete punto cincuenta y nueve metros cuadrados)**, resultando de la operación aritmética un total de **132.20 m2 (ciento treinta y dos punto veinte 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 **185.38 m2 (ciento**





ochenta y cinco punto treinta y ocho metros cuadrados), esto es 53.18 m² (cincuenta y tres punto dieciocho metros cuadrados) mayores a los requeridos 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 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.---

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, esta autoridad determina que [REDACTED] -----

[REDACTED] propietaria y/o poseedora 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





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2729/2018

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, de conformidad con lo dispuesto en 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] propietaria y/o poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, a través de [REDACTED]

presente procedimiento, en el domicilio señalado para oír y recibir notificaciones [REDACTED]

SÉPTIMO.- Previa notificación de la presente determinación administrativa que conste en las actuaciones del procedimiento número INVEADF/OV/DUYUS/2729/2018, 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.-----

5/5

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