GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

700-CVV-RE-07
EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3057/2018

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 Montes Pirineos, número cuatrocientos veinte (420), Colonia Lomas de Chapultepec, Demarcación Territorial Miguel Hidalgo, en esta Ciudad; atento a los siguientes: ----------
---

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

1.- En fecha dieciséis 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/3057/2018, misma que fue ejecutada el diecisiete del mismo mes y año por la C. Garzón Ramírez Libia, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados. ----------
---

2.- En fecha treinta 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 cuatro de septiembre de dos mil dieciocho, por el cual se reconoció la personalidad del promovente en su carácter de [redacted] del inmueble materia del presente procedimiento, 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 once horas con treinta minutos del día veinticinco de septiembre de dos mil dieciocho, haciéndose constar la incomparecencia del promovente, teniéndose por desahogadas las pruebas admitidas. ----------
---

1/4

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

----------**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 Miguel Hidalgo,** 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

INVEA DF

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:----------

---

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 PLENA Y LEGALMENTE EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, CERCIORÁNDOME DE SER EL CORRECTO CONFORME A LAS [redacted] LUGAR DONDE LA SUSCRITA SE IDENTIFICA Y EXPLICA LOS MOTIVOS DE LA DILIGENCIA A [redacted] N ME ATIENDE EN CARACTER DE [redacted] AL MOMENTO Y ME PERMITE EL ACCESO PARA CONSTATAR LO SIGUIENTE: SE TRATA DE UNA CONSTRUCCIÓN NUEVA EN ETAPA DE ACABADOS, CUENTA CON ÁREA DE JARDÍN Y ESTACIONAMIENTO, AL INTERIOR LOS TRABAJADORES REALIZAN LA COLOCACIÓN DE MUEBLES DE BAÑO, PISO Y ACONDICIONAMIENTO DE ÁREA DE JARDÍN, EL INMUEBLE AUN NO CUENTA HERRERÍA DE ACCESO PRINCIPAL. RESPECTO AL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN OBSERVO: 1.- LA EDIFICACIÓN SE CONSTITUYE DE PLANTA BAJA Y UN NIVEL, NO CUENTA SON SÓTANO Y SE UBICA SOBRE TERRENO PLANO. 2.- EL USO DE SUELO ES DE CONSTRUCCIÓN NUEVA TERMINADA EN ETAPA DE ACABADOS, AL MOMENTO NO ESTÁ OCUPADA. 3.- LAS MEDICIONES SON: A) LA SUPERFICIE DEL PREDIO ES DE 701 (SETECIENTOS UN) METROS CUADRADOS. B) LA SUPERFICIE UTILIZADA ES DE 988 (NOVECIENTOS OCHENTA Y OCHO) METROS CUADRADOS. C) LA SUPERFICIE CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA ES DE 574 (QUINIENTOS SESENTA Y CUATRO) METROS CUADRADOS. D) LA ALTURA ES DE 6.70 (SEIS PUNTO SESENTA) METROS LINEALES. E) EL ÁREA LIBRE ES DE 414 (CUATROCIENTOS CATORCE) METROS CUADRADOS. EN CUANTO A LOS PUNTOS A.-, B.- Y C.- NO EXHIBE DOCUMENTO ALGUNO AL MOMENTO DE LA VISITA..

2/4

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 dos (2) niveles contados a partir del nivel medio de banqueta, en una superficie de predio de 701 m2 (setecientos un metros cuadrados), con una superficie de construcción contada sobre nivel de banqueta de 574 m2 (quinientos setenta y cuatro metros cuadrados), una altura de 6.70 (seis punto setenta metros lineales) y una superficie de área libre de 414 m2 (cuatrocientos catorce 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: ----------

---

NO EXHIBE DOCUMENTOS AL MOMENTO DE LA VISITA.

En dicho sentido esta autoridad procede a la valoración de las pruebas que fueron admitidas y desahogadas durante la substanciación del presente procedimiento, las cuales se valoran en términos del artículo 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." ----------

---

De las que se desprende la copia cotejada con original del **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio 11304-151ZERO17, de fecha de expedición veintiuno de febrero de dos mil diecisiete,** del que se advierte que la zonificación aplicable al inmueble visitado, es **Habitacional Unifamiliar, altura máxima de construcción de 9.00 metros o tres (3) niveles máximos de construcción, 55% mínimo de área libre, con una superficie máxima de construcción de 1,043.55 m2 (mil cuarenta y tres punto cincuenta y cinco metros cuadrados)**, por lo que se hace evidente que la altura y la superficie máxima de construcción observadas al momento de la práctica de la visita de verificación en el inmueble visitado, son las permitidas en la zonificación aplicable prevista en el Certificado de referencia, toda vez que ha quedado precisado en líneas que anteceden que el inmueble visitado tiene una altura de 6.70 m (seis punto setenta metros lineales), dos (2) niveles de construcción contados a partir del nivel medio de banqueta y una superficie de construcción de 574 m2 (quinientos setenta y cuatro 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 **701 m2 (setecientos un metros cuadrados),** en ese sentido el inmueble de referencia debe contar con el 55% mínimo de área libre, es decir el 55% del área del predio, esto es el 55% de **701 m2 (setecientos un metros cuadrados),** resultando de la operación aritmética un total de **385.55 m2 (trescientos ochenta y cinco punto cincuenta y cinco 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 **414 m2 (cuatrocientos catorce metros cuadrados),** esto es **28.45 m2 (veintiocho punto cuarenta y cinco 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.- ----------

3/4

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. ----------

---

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, 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 ubicado en [redacted]

SÉPTIMO.- Previa notificación de la presente determinación administrativa que conste en las actuaciones del procedimiento número INVEADF/OV/DUYUS/3057/2018, 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 la Licenciada Deyanira Ruiz Mosqueda, Directora de Calificación "A" del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal. Conste.----------

---

LFS/MMOR