



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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Luis Bleriot, colonia Aviación Civil, Demarcación Territorial Venustiano Carranza, en esta Ciudad; mismo que se señala en la fotografía inserta en la orden de visita de verificación materia del presente asunto, de conformidad con los siguientes: ----

RESULTANDOS

1.- En fecha diecisiete 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/3165/2018, misma que fue ejecutada el veinte del mismo mes y año por el C. Luis Gerardo Villegas Galicia 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, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito firmado por la C. [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 cuatro de septiembre de dos mil dieciocho, mediante el cual se reconoció la personalidad del promovente en su carácter de [REDACTED] de la persona moral denominada [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 once horas con quince minutos del veinticinco de septiembre de dos mil dieciocho, haciéndose constar la comparecencia del C. [REDACTED] 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:-----

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 Venustiano Carranza, 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





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3165/2018
700-CVV-RE-07

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, 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.

Es de indicarse que el Personal Especializado en Funciones de Verificación, adscrito a este Instituto, asentó en el texto del acta de visita de verificación, que al requerir al visitado, para que exhibiera la documentación referida en la orden de visita de verificación, asentó sustancialmente y en lo que aquí nos interesa, lo siguiente:

VISITA DE VERIFICACIÓN ANTES MENCIONADA POR LO QUE MUESTRA LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS
MANIFESTACION DE CONSTRUCCION TIPO B O D EXPEDIDA POR DELEGACION VENUSTIANO CARRANZA, TIPO ORIGINAL, CON EL NÚMERO DE EXPEDIENTE PRIMERO DE MARZO DEL DOS MIL DIECIOCHO, CON VIGENCIA DE UN AÑO, FOLIO 0210, PARA EL DOMICILIO AVIS BLVD 125, AVIACION CIVIL, VENUSTIANO CARRANZA.

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

UNA VEZ CONSTITUIDO EN EL INMUEBLE Y TRAS CORROBORARLO COMO CORRECTO CON EL VISITADO Y LA NOMENCLATURA PROCEDO A SOLICITAR LA PRESENCIA DEL TITULAR PROPIETARIO O POSEEDOR ATENDIENDOME EL C VISITADO EN CALIDAD DE ENCARGADO SIENDO LA PERSONA CON MAS JERARQUIA EN EL INMUEBLE, PROCEDO A DESCRIBIR SE TRATA DE UNA CONSTRUCCION DE OBRA NUEVA EN ETAPA DE ACABADOS DE PLANTA BAJA, CON RESPECTO AL ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACION OBSERVO LO SIGUIENTE; 1.- AL MOMENTO DE LA PRESENTE OBSERVO UN NIVEL A PARTIR DEL NIVEL MEDIO DE BANQUETA, 2.- AL MOMENTO DE LA PRESENTE OBSERVO UNA ACTIVIDAD DE CONSTRUCCION DE OBRA NUEVA EN ETAPA DE ACABADOS, 3.- LA MEDICION DE LAS SUPERFICIES ES LA SIGUIENTE: A) LA SUPERFICIE DEL PREDIO ES DE CIENTO TREINTA Y SIETE METROS CUADRADOS (137 M2), B) LA SUPERFICIE UTILIZADA ES DE CIENTO TREINTA Y SIETE METROS CUADRADOS (137 M2), C) LA SUPERFICIE CONSTRUIDA ES DE OCHENTA Y UNO METROS CUADRADOS (81 M2), D) LA ALTURA ES DE TRES PUNTO SIETE METROS (3.7 M) E) LA SUPERFICIE DE AREA LIBRE ES DE CINCUENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (56 M2), CON RESPECTO A LOS APARTADOS A.- Y B.- NO EXHIBE DOCUMENTO ALGUNO AL MOMENTO DE LA PRESENTE, C.- DOCUMENTO DESCRITO EN EL APARTADO CORRESPONDIENTE.

2/4

De lo anterior, se desprende que se trata de una obra nueva conformada por un (1) nivel contado a partir del nivel medio de banquetta, en una superficie del predio de 137 m² (ciento treinta y siete metros cuadrados), con una superficie de construcción a partir del nivel medio de banquetta de 81 m² (ochenta y un metros cuadrados), una altura de 3.7 m (tres punto siete metros lineales), y una superficie de área libre de 56 m² (cincuenta y seis metros cuadrados), tal y como lo asienta el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, 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.

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 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



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3165/2018
700-CVV-RE-07

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."-----

En dicho sentido, esta autoridad determina que la única documental idónea que el visitado exhibió durante la substanciación del presente procedimiento para acreditar en su caso el uso de suelo y superficie desarrollados en el inmueble visitado, es el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, folio 49292-151VECL17 de fecha de expedición catorce de julio de dos mil diecisiete, relativo al inmueble visitado, por lo que toda vez que esta autoridad se rige bajo el principio de buena fe que señalan los artículos 5 y 32 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, por lo que resulta procedente tomarlo en cuenta para los efectos de la presente determinación.-----

Una vez precisado lo anterior, del estudio y análisis del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, folio 49292-151VECL17 de fecha de expedición catorce de julio de dos mil diecisiete, se advierte que la zonificación aplicable en el inmueble visitado, es Habitacional con Comercio en Planta Baja, tres (3) niveles máximos de construcción y veinte por ciento (20%) mínimo de área libre, y una superficie máxima de construcción de 360 m² (trescientos sesenta metros cuadrados, por lo que se hace evidente que los niveles y la superficie 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 desarrollo urbano, de conformidad con la zonificación aplicable prevista en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, folio 49292-151VECL17 de fecha de expedición catorce de julio de dos mil diecisiete, toda vez que ha quedado precisado en líneas que anteceden que el inmueble visitado se encontraba conformado por un nivel contado a partir del nivel medio de banqueta, en una superficie de construcción de 81 m² (ochenta y un metros cuadrados).-----

3/4

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 **137 m² (ciento treinta y siete metros cuadrados)**, en ese sentido el inmueble de referencia debe contar con el 20% mínimo de área libre, esto es el 20% de **137 m² (ciento treinta y siete metros cuadrados)**, resultando de la operación aritmética un total de **27.40 m² (veintisiete punto cuarenta 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 56 m² (cincuenta y seis metros cuadrados), esto es **28.60 m² (veintiocho punto sesenta 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 permitida en las normas de zonificación y ordenación en materia de desarrollo urbano y 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 desarrollo urbano y uso del suelo, respecto de los niveles, superficie de construcción y superficie de área libre observadas en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación, de conformidad con el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, folio 49292-151VECL17 de fecha de expedición catorce de julio de dos mil diecisiete, en relación con el artículo 43, 47, 48 y 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.-----

Handwritten mark resembling a large '7' or similar symbol.

Handwritten signature or initials.





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 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 de construcción y superficie de área libre observados en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación, se determina que la persona moral denominada [REDACTED] del inmueble materia del presente procedimiento, observa las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en materia de Desarrollo Urbano y uso de 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.-----

4/4

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 el artículo 83 fracción I del Reglamento en cita.-----

SEXTO.- Notifíquese personalmente el contenido de la presente resolución a la persona moral denominada [REDACTED] del inmueble materia del presente procedimiento por conducto de su apoderada legal la C. [REDACTED] autorizados en el presente procedimiento, en el domicilio señalado para tales efectos, ubicado en [REDACTED] en esta Ciudad.-----

SÉPTIMO.- Previa notificación de la presente determinación administrativa que conste en las actuaciones del procedimiento número INVEADF/OV/DUYUS/3165/2018, 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 la Licenciada Deyanira Ruiz Mosqueda, Directora de Calificación "A" del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, quien firma al calce por duplicado. Conste.-----

DVUCACC

