



**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DU/690/2019
700-CVV-RE-07**

En la Ciudad de México, a primero de octubre de dos mil diecinueve. -----

VISTOS para resolver en definitiva los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Calle Moya de Contreras, número ciento cincuenta (150), Colonia Lomas de Chapultepec IV Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, código postal 11000, en esta Ciudad; atento a los siguientes: -----

RESULTANDOS

1.- En fecha veintitrés de mayo de dos mil diecinueve, se emitió la orden de visita de verificación al inmueble citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEADF/OV/DU/690/2019, misma que fue ejecutada el veinticuatro del mismo mes y año por el C. Quintana Yañez Juan Jesús, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados. -----

2.- El veintiocho de mayo de dos mil diecinueve, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por el C. [REDACTED], 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, 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 del día veinte de agosto de dos mil diecinueve, haciéndose constar la comparecencia del C. [REDACTED] persona autorizada dentro del presente procedimiento, reconociendo la personalidad del C. [REDACTED] como propietario del inmueble objeto del presente procedimiento, teniéndose por desahogadas las pruebas admitidas y se tuvieron por formulados alegatos de forma verbal. -----

1/5

3.- Mediante el oficio número INVEADF/CSP/882/2019, esta autoridad para efecto de mejor proveer, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, información respecto de la existencia y autenticidad del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 49032-151ZOFR18, de fecha de expedición de veintitrés de agosto de dos mil dieciocho, exhibido al momento de la visita de verificación, recibándose respuesta mediante su similar SEDUVI/DGCAU/DRPP/04694/2019, de fecha veintitrés de septiembre de dos mil diecinueve, signado por el Director del Registro de los Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, recibido en la Oficialía de Partes de este Instituto el veintiséis de septiembre de dos mil diecinueve. -----

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

CONSIDERANDOS

PRIMERO.- La suscrita Licenciada Maira Guadalupe López Olvera, Coordinadora de Substanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, es competente para resolver los procedimientos de calificación de actas de visita de verificación en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiesen incurridos los visitados; de conformidad con lo dispuesto en los artículos 14 párrafo segundo y 16 primer párrafo, 17 párrafo tercero, 44 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 y IX, 7 fracciones I, II, III, IV, 8, 9, 13, 19 bis, 97 párrafo segundo, 98, 105, 105 Bis, 105 Quater, apartado A,



**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DU/690/2019
700-CVV-RE-07**

fracciones I, inciso c y IV, y transitorio Quinto, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 1, 3 fracciones III y V, 6 fracciones IV y V, 10, 12, 14 apartado A, fracciones I, inciso c, II y IV, 15 fracción II, 23 fracciones VI, VII, y XVIII, 24, 25 y Quinto transitorio de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1, 2, 3 fracción VII, 7, 22 fracción II, 23, 25 apartado A BIS, fracciones I, IV, V y XI, del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, Organismo Público Descentralizado; 1 fracción IV, 2, 3 fracciones II, III y V, 4, 14 fracción IV, 35, 48, 49, y 78 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 8 fracción VII, 96 y 97, 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 Alcaldía 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 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. -----

2/5

1.-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:

CONSTITUIDO PLENA Y LEGALMENTE EN EL DOMICILIO INDICADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN CALLE MOYA DE CONTRERAS NÚMERO 150 COLONIA LOMAS DE CHAPULTEPEC IV SECCIÓN ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO CODIGO POSTAL 11000 CIUDAD DE MÉXICO, CORROBORÁNDOLO CON NOMENCLATURA OFICIAL ASI CON LETRERO DE MANIFESTACION DE CONSTRUCCIÓN TIPO B AMPLIACIÓN Y REMODELACION 1 CASA HABITACION [REDACTED] VIGENCIA 11/03/19 AL 11/03/20 CON DOMICILIO DE MERITO DRO: [REDACTED] ING. [REDACTED] POR CIERTO EL VISITADO AL INGRESAR AL INMUEBLE SE OBSERVA QUE SE TRATA DE UNA CONTRUCCION Y/O AMPLIACIÓN QUE CONSTA DE PLANTA BAJA Y MUROS EN PRIMER NIVEL SIN LOZA TECHO , AL MOMENTO SE OBSERVA UNA CONTRUCCION PREEXISTENTE DONDE SE ESTAN REALIZANDO TRABAJOS DE REMODELACION Y ALBAÑILERIA, SE OBSERVA 19 TRABAJADORES AL MOMENTO. CONFORME AL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN SE COMPRUEBA LO SIGUIENTE: 1 EL USO HABITACIONAL UNIFAMILIAR Y APROVECHAMIENTO ES TRABAJOS DE AMPLIACIÓN Y/O REMODELACION. 2. EL NÚMERO DE NIVELES A PARTIR DEL NIVEL MEDIO DE BANQUETA ES PLANTA BAJA. 3. LA ACTIVIDAD OBSERVADA AL MOMENTO ES TRABAJOS DE AMPLIACIÓN Y/O REMODELACION 4. NÚMERO DE NIVELES AL MOMENTO PLANTA BAJA. 5. NÚMERO DE VIVIENDAS 1 UNA AL MOMENTO. LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) SUPERFICIE DEL PREDIO 480 M2 CUATROCIENTOS OCHENTA METROS CUADRADOS. B) SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN 181 M2 CIENTO OCHENTA Y UN METROS CUADRADOS. C) SUPERFICIE DE AREA LIBRE 300 M2 TRESCIENTOS METROS CUADRADOS. D) SUPERFICIE DE DESPLANTE 181 M2 CIENTO OCHENTA Y UN METROS CUADRADOS. E) RESTRICCIONES FRONTALES 5 M CINCO METROS. Y LATERAS NO SE OBSERVA TODA VEZ QUE EL MURO DE COLINDANCIA ES DEL INMUEBLE Y NO TIENE MUROS COLINDANTE LOS PREDIOS CONTIGUOS. F) ALTURA DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL MEDIO DE BANQUETA ES DE 2.95 METROS. G) SUPERFICIE CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL MEDIO DE BANQUETA 181 M2 CIENTO OCHENTA Y UN METROS CUADRADOS . H) SUPERFICIE CONSTRUIDA BAJO NIVEL MEDIO DE BANQUETA NO SE OBSERVA..-----

Al respecto, el personal especializado en funciones de verificación hizo constar que se trata de una obra en proceso de construcción, constituida al momento de la visita de verificación por planta baja y muros en primer nivel sin loza en el techo, en una superficie de predio de 480 m2 (cuatrocientos ochenta metros cuadrados), una superficie de construcción contada a partir del nivel medio de banquetta de 181 m2 (ciento ochenta y un metros cuadrados), una superficie de área libre de 300 m2 (trescientos metros cuadrados), una superficie de desplante de 181 m2 (ciento



**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DU/690/2019
700-CVV-RE-07**

ochenta y un metros cuadrados) y una altura de 2.95 m (dos punto noventa y cinco metros lineales), 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:-----

VERIFICACIÓN DE LOS MENCIONADOS, 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 ORIGINAL, CON FECHA DE EXPEDICIÓN VEINTITRES DE AGOSTO DEL DOS MIL DIECIOCHO, CON VIGENCIA DE 1 AÑO CONTADO A PARTIR DEL DÍA SIGUIENTE DE SU EXPEDICIÓN, FOLIO [REDACTED] PARA EL DOMICILIO MOYA DE CONTRERAS NÚMERO 150 LOMAS DE CHAPULTEPEC, MIGUEL HIDALGO CON ZONIFICACIÓN HABITACIONAL UNIFAMILIAR.-----

Documental de la cual esta autoridad se pronunciará en párrafos posteriores.-----

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 327 fracción II 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: -----

3/5

Tesis:
Semanario Judicial de la Federación
Octava Época
206494 2 de 782
Segunda Sala
Tomo IV, Primera Parte, Julio-Diciembre de 1989
Pag. 185
Tesis Aislada(Común)

PRUEBAS DOCUMENTALES. SU RELACION 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.-----

Una vez precisado lo anterior, esta autoridad determina que la documental que puede considerarse a efecto de emitir la presente resolución, es el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio [REDACTED] de fecha de expedición de veintitrés de agosto de dos mil dieciocho, del cual la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda reconoció su autenticidad y/o expedición mediante el oficio SEDUVI/DGCAU/DRPP/04694/2019, de fecha veintitrés de septiembre de dos mil diecinueve, signado por el Director del Registro de los Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.-----

Ahora bien, del estudio y análisis del certificado de referencia, se advierte que la zonificación que le corresponde al inmueble de cuenta es Habitacional Unifamiliar, tres (3) niveles máximos de construcción, una superficie mínima de área libre de 271.70 m2 (doscientos setenta y uno punto setenta metros cuadrados), una superficie de desplante



**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DU/690/2019
700-CVV-RE-07**

de 222.30 m2 (doscientos veintidós punto treinta metros cuadrados) y una superficie máxima de construcción de 666.90 m2 (seiscientos sesenta y seis punto noventa metros cuadrados), por lo que toda vez que del acta de visita de verificación materia del presente asunto, se advierte que el inmueble de referencia se encuentra constituido por planta baja y muros en primer nivel sin loza en el techo, una superficie de construcción contada a partir del nivel de banquetta de 181 m2 (ciento ochenta y un metros cuadrados) y una superficie de desplante de 181 m2 (ciento ochenta y un metros cuadrados), por lo que se hace evidente que los niveles, la superficie máxima de construcción y la superficie de desplante observados al momento de la visita de verificación en el inmueble visitado, son los permitidos en la zonificación aplicable prevista en el Certificado de referencia.-----

Ahora bien, de la zonificación aplicable al inmueble visitado, se advierte que el mismo, debe contar con 275.55 m2 (doscientos setenta y cinco punto cincuenta y cinco metros cuadrados), por lo que del acta de visita de verificación se desprende lo siguiente: "...ÁREA LIBRE 300 M2..." (sic), esto es, más de lo requerido en la zonificación aplicable al inmueble de referencia prevista en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio [REDACTED], de fecha de expedición de veintitrés de agosto de dos mil dieciocho, 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 la zonificación prevista en el Certificado de referencia.-----

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 máxima de construcción, superficie de desplante y superficie de área libre, observados en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación, de conformidad con la zonificación aplicable, prevista en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio [REDACTED], de fecha de expedición de veintitrés de agosto de dos mil dieciocho, de conformidad con el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismo que cita:-----

4/5

"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.-----



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DU/690/2019
700-CVV-RE-07

"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, superficie de desplante y superficie de área libre observados en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación, esta autoridad determina que el C. [REDACTED], propietario 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.-----

5/5

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 al C. [REDACTED], propietario del inmueble materia del presente procedimiento y/o a los CC. [REDACTED] y/o [REDACTED] personas autorizadas dentro del presente procedimiento, en el domicilio en donde se llevó a cabo la visita de verificación. -----

SÉPTIMO.- CÚMPLASE. -----

Así lo resolvió la Licenciada Maira Guadalupe López Olvera, Coordinadora de Substanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, quien firma al calce por duplicado. Conste.-----

MAZR/AGC/MMOR

