



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3049/2018  
700-CVV-RE-07

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 Monte Blanco, número ochocientos cuarenta y cinco (845), colonia Lomas de Chapultepec VI Sección, Demarcación Territorial Miguel Hidalgo, en esta Ciudad; atento a los siguientes: -----

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

1.- En fecha dieciséis de agosto de dos mil dieciocho, se emitió la orden de visita de verificación al inmueble citado al proemio, identificada con el número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/3049/2018, misma que fue ejecutada el diecisiete del mismo mes y año por la C. Aline Rojas Sánchez 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 signado por los CC. [REDACTED] y [REDACTED] [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 de los promoventes en su carácter de copropietarios 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 del veinticinco de septiembre de dos mil dieciocho, haciéndose constar la comparecencia de la C. [REDACTED] promovente en el presente procedimiento, teniéndose por desahogadas las pruebas admitidas y se formularon alegatos de manera verbal. -----

1/6

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 Miguel Hidalgo, 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 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. -----

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:-----  
LEGALMENTE CONSTITUIDA EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, POR ASÍ CORROBORARSE CON LAS PLACAS OFICIALES DE LA CALLE Y CON EL VISITADO, ME ATIENDE EL C. VISITADO EN SU CARÁCTER DE ENCARGADO DEL INMUEBLE QUIEN ME PERMITE EL ACCESO Y ME ACOMPAÑA EN TODO MOMENTO DE LA VISITA DE VERIFICACIÓN. EL OBJETO A VERIFICAR ES UN INMUEBLE DE PLANTA BAJA Y DOS NIVELES FACHADA COLOR NARANJA Y ACCESO METÁLICO COLOR VERDE. EN LA FACHADA DEL INMUEBLE SE OBSERVA LA MANIFESTACIÓN DE CONSTRUCCIÓN CON EL DOMICILIO DE MÉRITO. AL MOMENTO DE LA PRESENTE, SE OBSERVA UNA CONSTRUCCIÓN EN OBRA NEGRA, DONDE AL INTERIOR SE OBSERVAN QUINCE TRABAJADORES REALIZANDO TRABAJOS DE INSTALACIÓN ELÉCTRICA, HIDROSANITARIAS, APLANADOS, COLOCACIÓN DE CASTILLOS Y COLADOS. EN EL SEGUNDO NIVEL SE OBSERVA UN PEQUEÑO CUARTO DE SERVICIO. CON RELACIÓN AL OBJETO Y ALCANCE DE LA VISITA DE VERIFICACIÓN, AL MOMENTO DE ÉSTA HAGO CONSTAR LO SIGUIENTE: 1) SE ADVIERTEN TRES NIVELES A PARTIR DEL NIVEL MEDIO DE BANQUETA, 2) AL MOMENTO DE LA PRÁCTICA DE LA PRESENTE VISITA DE VERIFICACIÓN SE OBSERVA LA ACTIVIDAD DE CONSTRUCCIÓN CON COLOCACIÓN Y COLADO DE CASTILLOS, APLANADOS E INSTALACIÓN ELÉCTRICA E HIDROSANITARIA, 3. A) LA SUPERFICIE DEL PREDIO VISITADO ES DE QUINIENTOS TREINTA Y NUEVE PUNTO NOVENTA Y TRES (539.93) METROS CUADRADOS, B) LA SUPERFICIE UTILIZADA POR EL INMUEBLE ES DE SEISCIENTOS OCHENTA Y OCHO (688) METROS CUADRADOS, C) LA SUPERFICIE CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL MEDIO DE BANQUETA ES DE TRESCIENTOS DIECINUEVE PUNTO NOVENTA Y UNO (319.91) METROS CUADRADOS, D) LA ALTURA DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL MEDIO DE BANQUETA ES DE OCHO PUNTO CINCUENTA Y TRES (8.53) METROS LINEALES Y E) LA SUPERFICIE DEL ÁREA LIBRE ES DE TRESCIENTOS SESENTA Y OCHO PUNTO CUARENTA Y SEIS (368.46) METROS CUADRADOS. RESPECTO AL PUNTO A, B Y C, AL MOMENTO NO EXHIBE DOCUMENTOS.-----

2/6

De lo anterior, se desprende que se trata de una obra nueva conformada por **tres (3) niveles contados a partir del nivel medio de banquetta, en una superficie del predio de 539.93 m<sup>2</sup> (quinientos treinta y nueve punto noventa y tres metros cuadrados), con una superficie de construcción a partir del nivel medio de banquetta de 319.91 m<sup>2</sup> (trescientos diecinueve punto noventa y un metros cuadrados), una altura de 8.53 m (ocho punto cincuenta y tres metros lineales) y una superficie de área libre de 368.46 m<sup>2</sup> (trescientos sesenta y ocho punto cuarenta 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.-----

2.- 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:-----  
NO EXHIBE DOCUMENTOS AL MOMENTO DE LA VISITA.-----





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3049/2018  
700-CVV-RE-07

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 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."-----*

Bajo ese contexto, por lo que hace a la copia cotejada con copia certificada del Registro de Manifestación de Construcción Tipo B o C, folio [REDACTED] con sello de Ventanilla Única de la Delegación Miguel Hidalgo de fecha once de octubre de dos mil diecisiete, la misma no puede ser tomada en cuenta para los efectos de la presente determinación, toda vez que dicho documento únicamente acreditaría en su caso lo relativo al cumplimiento de los requisitos para que se tuviera por registrada dicha manifestación de construcción, cubriendo así ciertos requisitos en materia de construcciones y edificaciones, y NO así que la obra en construcción en el inmueble visitado sea la permitida conforme lo dispone la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, los programas vigentes en materia de uso de suelo y normas de ordenación en materia de uso de suelo, que es precisamente la materia sobre la cual versa el presente procedimiento, por lo tanto con dicho documento no se puede determinar el cumplimiento del objeto y alcance de la Orden de Visita de Verificación materia del presente asunto, consecuentemente dicho documento no se tomará en cuenta para efectos de emitir la presente determinación, sino únicamente para efectos de haber acreditado ejercer el derecho conferido en el **Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, folio [REDACTED] de fecha de expedición veintidós de agosto de dos mil diecisiete**, tal y como se detalla en líneas subsecuentes.-----

3/6

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 [REDACTED] de fecha de expedición veintidós de agosto 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.-----

En ese sentido, del análisis realizado al Certificado antes citado, se desprende que el mismo tuvo una vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, esto fue hasta el veintitrés de agosto de dos mil diecisiete, resultando evidente que dicho certificado no se encontraba vigente al momento de la práctica de la visita de verificación, no obstante lo anterior de las constancias que obran agredas a autos se desprende que se ejerció el derecho conferido en el mismo, ya que de las constancias que obran en autos se advierte la copia certificada del Registro de Manifestación de Construcción Tipo B o C, folio [REDACTED], con sello de Ventanilla Única de la Delegación Miguel Hidalgo de fecha once de octubre de dos mil diecisiete, trámite que se realizó dentro de la vigencia del **Certificado Único de Zonificación de Uso de**



Suelo, folio [REDACTED] de fecha de expedición veintidós de agosto de dos mil diecisiete, con lo que se acredita haber ejercido el derecho conferido conforme al artículo 158 párrafo tercero del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.-----

Una vez precisado lo anterior, del estudio y análisis del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, folio [REDACTED] de fecha de expedición veintidós de agosto de dos mil diecisiete, se advierte que la zonificación aplicable en el inmueble visitado, es Habitacional, nueve metros de altura o tres (3) niveles máximos de construcción y cincuenta y cinco por ciento (55%) mínimo de área libre, y una superficie máxima de construcción de 756 m<sup>2</sup> (setecientos cincuenta y seis metros cuadrados, por lo que se hace evidente que la altura y/o 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 [REDACTED] de fecha de expedición veintidós de agosto de dos mil diecisiete, toda vez que ha quedado precisado en líneas que anteceden que el inmueble visitado se encontraba conformado por una altura sobre el nivel medio de banquetta de 8.53 m (ocho punto cincuenta y tres metros lineales), tres niveles contados a partir del nivel medio de banquetta, en una superficie de construcción de 319.91 m<sup>2</sup> (trescientos diecinueve punto noventa y uno 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 **539.93 m<sup>2</sup> (quinientos treinta y nueve punto noventa y tres metros cuadrados)**, en ese sentido el inmueble de referencia debe contar con el 55% mínimo de área libre, esto es el 55% de **539.93 m<sup>2</sup> (quinientos treinta y nueve punto noventa y tres metros cuadrados)**, resultando de la operación aritmética un total de **296.96 m<sup>2</sup> (doscientos noventa y seis punto noventa y seis 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 368.46 m<sup>2</sup> (trescientos sesenta y ocho punto cuarenta y seis metros cuadrados), esto es **71.5 m<sup>2</sup> (setenta y uno punto 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 permitida en las normas de zonificación y ordenación en materia de Desarrollo Urbano, de conformidad con el Certificado antes citado.-----

4/6

En virtud de lo anterior, esta autoridad determina que el visitado 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 Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, folio [REDACTED] de fecha de expedición veintidós de agosto 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.-----

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."-----

N



Instituto de Verificación Administrativa del D.F.,  
Dirección General  
Coordinación de Substanciación de Procedimientos  
Dirección de Calificación "A"

Carolina núm. 132, piso 10  
Col. Noche Buena, C.P. 03720  
inveadf.df.gob.mx

T. 4737 7700



**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 los CC. [REDACTED] y [REDACTED] en su carácter de copropietarios del inmueble materia del presente procedimiento, observan las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en materia de Desarrollo Urbano, 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.

5/6

**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, para lo cual se habilitan días y horas inhábiles de conformidad con el artículo 75 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7, así como lo dispuesto en el artículo 83 fracción I del Reglamento en cita.

**SEXTO.-** Notifíquese personalmente el contenido de la presente resolución a los CC. [REDACTED] y [REDACTED] en su carácter de copropietarios del inmueble materia del presente procedimiento, en el domicilio señalado para tales efectos, ubicado en [REDACTED].

**SEPTIMO.-** Previa notificación de la presente determinación administrativa que conste en las actuaciones del procedimiento número INVEADF/OV/DUYUS/3049/2018, 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**

*[Handwritten mark]*

*[Handwritten mark]*





**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3049/2018  
700-CVV-RE-07**

Así lo resolvió la Licenciada Deyanira Ruiz Mosqueda, Directora de Calificación "A" del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, quien firma por duplicado al calce. Conste.-----  
-----  
-----

X DVDC/ACC

