



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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Akil esquina Acankeh, colonia Lomas de Padierna, Demarcación Territorial Tlalpan, 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 veintidós 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/3330/2018, misma que fue ejecutada el veintitrés 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.- El seis de septiembre de dos mil dieciocho, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, el escrito signado por el 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 once de septiembre de dos mil dieciocho, mediante el cual se previno al promovente a efecto de que subsanara las faltas en su escrito, apercibido que en caso de no desahogar en tiempo y forma la prevención, se tendría por no presentado el escrito de cuenta, apercibimiento que se hizo efectivo mediante proveído de doce de noviembre de dos mil dieciocho, toda vez que no presentó escrito de desahogo de prevención.

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

1/4

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, 37 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 Tlalpan, 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 37 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, toda vez que vistas las constancias procesales que integran el presente procedimiento de verificación, se desprende que el promovente no presentó escrito de desahogo de la prevención ordenada, haciéndose efectivo el apercibimiento decretado en autos, teniéndose por no presentado el escrito de observaciones a que hace referencia el artículo 29 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

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.-----

SE REQUIERÍA AL MOMENTO DE LA VISITA DE VERIFICACIÓN, POR LO QUE MUESTRA LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS:

VERIFICACIÓN ANTES MENCIONADA, POR LO QUE MUESTRA LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS:
NO EXHIBE DOCUMENTOS AL MOMENTO DE LA VISITA.

AL MOMENTO DE LA VISITA DE VERIFICACIÓN, SE HACEN CONSTAR LOS SIGUIENTES

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, asentó en la parte conducente lo siguiente: -----

PLENAMENTE CONSTITUIDO EN EL DOMICILIO INDICADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN Y UNA VEZ CORROBORADA LA DIRECCIÓN CON EL VISITADO Y POR ASÍ COINCIDIR CON PLACA DE NOMENCLATURA OFICIAL HAGO CONSTAR LO SIGUIENTE ; SE OBSERVA UNA OBRA NUEVA DE TIPO NAVE INDUSTRIAL EN LA CUAL SE OBSERVAN TRABAJOS DE LIMPIEZA Y ACABADOS, MUROS DE TABIQUE GRIS CON TECHO DE LAMINA TIPO DOMO AL MOMENTO SE OBSERVAN CUATRO TRABAJADORES, CON RESPECTO AL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN HAGO CONSTAR LO SIGUIENTE : 1).- SE OBSERVA UN SOLO NIVEL A DOBLE ALTURA, 2).- SE OBSERVAN TRABAJOS DE CONSTRUCCIÓN EN PROCESO, 3).- LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A).- LA SUPERFICIE DEL PREDIO ES DE 470 M2 (CUATROCIENTOS SETENTA METROS CUADRADOS) , B).- LA SUPERFICIE UTILIZADA ES DE 470 M2.(CUATROCIENTOS SESENTA METROS CUADRADOS) C).- LA SUPERFICIE CONSTRUIDA ES DE 328 M2(TRESCIENTOS VEINTIOCHO METROS CUADRADOS) , D).- LA ALTURA ES DE 6.30 METROS LINEALES, E).- LA SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE ES DE 142 M2.(CIENTO CUARENTA Y DOS METROS CUADRADOS), CON RESPECTO A LOS INCISOS A, B Y C NO EXHIBEN DOCUMENTOS.

2/4

De lo anterior, se desprende que se trata de una obra nueva, conformada por un (1) nivel a doble de altura contado a partir del nivel medio de banquetta, en una superficie del predio de 470 m² (cuatrocientos setenta metros cuadrados), con una superficie de construcción a partir del nivel medio de banquetta de 328 m² (trescientos veintiocho metros cuadros), una altura de 6.30 m (seis punto treinta metros lineales), y una superficie de área libre de 142 m (ciento cuarenta y dos 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 determina que la documental que el visitado exhibió durante la substanciación del presenta procedimiento para acreditar en su caso el uso de suelo y superficie desarrollados en el inmueble visitado, es la copia certificada del certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, folio [REDACTED] de fecha de expedición siete de diciembre 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 [REDACTED], de fecha de expedición siete de diciembre de dos mil diecisiete, se advierte que la zonificación aplicable en el inmueble visitado, es Habitacional, tres (3) niveles máximos de construcción y treinta por ciento (30%) mínimo





de área libre, y una superficie máxima de construcción de 1,003.80 m² (mil tres punto ochenta metros cuadrados), y Habitacional con Comercio en Planta Baja, tres (3) niveles máximos de construcción y treinta por ciento (30%) mínimo de área libre, y una superficie máxima de construcción de 1,003.80 m² (mil tres punto ochenta metros cuadrados), esta última por norma de ordenación sobre vialidad, 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 [REDACTED] de fecha de expedición siete de diciembre de dos mil diecisiete, toda vez que ha quedado precisado en líneas que anteceden que el inmueble visitado se encontraba conformado por un nivel a doble altura contado a partir del nivel medio de banqueteta, en una superficie de construcción de 328 m² (trescientos veintiocho 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 esta Instituto, la cual es de **470 m² (cuatrocientos setenta metros cuadrados)**, en ese sentido el inmueble de referencia debe contar con el 30% mínimo de área libre, esto es el 30% de **470 m² (cuatrocientos setenta metros cuadrados)**, resultando de la operación aritmética un total de **141 m² (ciento cuarenta y un 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 142 m² (ciento cuarenta y dos metros cuadrados), esto es **1 m² (un metro cuadrado)** mayor 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.-----

3/4

En virtud de lo anterior, esta autoridad determina que el visitado observa las disposiciones legales y reglamentarias en materia de desarrollo urbano y uso de suelo, respecto de los niveles, superficie de construcciones 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 [REDACTED] de fecha de expedición siete de diciembre 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 37 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 Titular y/o Propietaria y/o Poseedora 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.-----

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 Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, en [REDACTED] mismo que se señala en la fotografía inserta en la orden de visita de verificación materia del presente asunto.-----

SÉPTIMO.- Previa notificación de la presente determinación administrativa que conste en las actuaciones del procedimiento número INVEADF/OV/DUYUS/3330/2018, 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 para constancia. Conste.-----

DVDC/ACC

