



"2020, Año de Leona Vicario, Benemérita Madre de la Patria"

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/114/2019

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Calle Altavista, número sesenta y cuatro (64), Colonia Paseo de Las Lomas, Alcaldía Álvaro Obregón, Código Postal 01330, Ciudad de México; atento a los siguientes: -----

RESULTANDOS

1.- En fecha veintiséis de agosto de dos mil diecinueve, se emitió la orden de visita de verificación administrativa al inmueble citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEACDMX/OV/DU/114/2019, misma que fue ejecutada el treinta del mismo mes y año, por la servidora pública Olokum Ayerim Berthila Vargas Estrada, personal especializado en funciones de verificación a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados. -----

2.- El día trece de septiembre de dos mil diecinueve, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por el ciudadano [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, recayéndole acuerdo de fecha once de octubre de dos mil diecinueve, mediante el cual se tuvieron por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas, señalándose fecha y hora para la celebración de dicha audiencia de ley, misma que se desarrolló a las once horas del día seis de enero de dos mil veinte, en la que se hizo constar la comparecencia del promovente, acreditando su personalidad como apoderado legal de la persona moral denominada [REDACTED] -----

1/7

del inmueble objeto del presente procedimiento, teniéndose por desahogadas las pruebas admitidas y por formulados alegatos de forma verbal. -----

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

CONSIDERANDOS

PRIMERO.- La Licenciada Deyanira Ruiz Mosqueda, Directora de Calificación "A" 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, fracciones I, inciso c y IV, y transitorio Quinto del decreto publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha doce de junio de dos mil diecinueve, 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, sección primera, fracciones -----



"2020, Año de Leona Vicario, Benemérita Madre de la Patria"

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/114/2019

En relación con el objeto y alcance de la Orden de Visita de Verificación, se hacen constar los siguientes HECHOS / OBJETOS / LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS:

Al momento de constituirse en el domicilio señalado comparentes mediante convocatoria que así como con el visitado, requiere la presencia del C. Persona Propietaria y/o Titular y/o poseedor y/o dependiente y/o encargado y/o Responsable y/o Administrador del inmueble, dando lugar a una audiencia por el [redacted] en su carácter de representante legal quien tras de ser advertido citatorio por instructivo previo para ser atendido en esta fecha y hora, a quien se explicaron el motivo de nuestra visita, asigna a sus trabajos y se realiza el recorrido, se aprecia una obra en construcción en etapa de acabados y albañilería con trabajos tales como aplanados, plafones cancelería, instalaciones, colocación de piso con losetas, al ingresar cuenta con semisótano destinado a área de estacionamiento, dos niveles superiores destinados a área habitacional (uno por nivel) y área de acceso con cubo de elevador, hacia abajo al nivel de banqueta, dos niveles destinados a área habitacional uno por nivel y un último nivel destinado al patio de área verde y estacionamiento. Cabe señalar que los pisos inferiores cuentan con terrazas de rejilla tipo leving que permiten la permeabilidad y pase del agua sin dañar así mismo los niveles sobre nivel de banqueta cuentan con balcones de deck de madera con espaldado que permite la permeabilidad y el paso del agua sin dañar, las escaleras de servicio al costado de rejilla tipo leving y cuenta con elevador que llega a todos los niveles, siendo entones 2 niveles superiores, semisótano y dos niveles inferiores para uso habitacional. conste.

en base al objeto y alcance de la Orden de Visita de Verificación

1. al momento en construcción destinada para (4) cuatro viviendas), 2. semisótano y dos sótanos
 3. cuenta con semisótano y dos niveles superiores
 4. (4) cuatro viviendas, 5. las siguientes mediciones:
 - a) Superficie total del predio, dando cabe señalar que al estar colindante con la banqueta es irregular sin embargo se dilimita en sus conchancias dando un total de 1590.00m² (mil quinientos noventa metros cuadrados) en un terreno abscisante del nivel de banqueta.
 - b) la Superficie de construcción es de 1462.00m² (mil cuatrocientos sesenta y dos metros cuadrados) contando dos sótanos, semisótano para uso estacionamiento
 - c) Superficie de área libre, dando cabe señalar que todos los balcones, terrazas y escaleras de acceso son de material permeable al suelo es de 1080 m² (mil ochenta metros cuadrados)
 - d) superficie de estacionamiento es de 510.00m² (quinientos diez metros cuadrados)
 - e) Altura del inmueble es de 8.52 m (ocho punto cincuenta y dos metros de nivel de banqueta a la base hasta de la cota)
 - f) superficie construida a partir del Nivel de Banqueta es de 550.00m² (quinientos cincuenta metros cuadrados) en dos niveles
 - g) El nivel cuenta con nivel medio de banqueta de 1.52 metros
 - h) El inmueble cuenta con pendiente descendente en relación a la banqueta
 6. Se encuentra entre las calles de Volcans y Guillermo Mancani, siendo la continuación de Altavista, la distancia hacia proxima es de 228.00m (doscientos veintiocho metros).
 7. 14.00 metros (catorce metros) el frente del predio
- A y B. exhibe documentación obrante en el expediente anterior con

3/7

Al respecto, el personal especializado en funciones de verificación hizo constar que se trata de una obra en construcción en etapa de acabados y albañilería, con trabajos tales como aplanados, plafones, cancelería, instalaciones y colocación de pisos con losetas, constituida al momento de la visita de verificación por dos (2) niveles contados a partir del nivel medio de banqueta y cuatro (4) viviendas, en una superficie de predio de 1,590.00 m² (mil quinientos noventa metros cuadrados), una superficie de construcción contada a partir del nivel medio de banqueta de 550.00 m² (quinientos cincuenta metros



"2020, Año de Leona Vicario, Benemérita Madre de la Patria"

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/114/2019

cuadrados), una superficie de área libre de 1,080.00 m² (mil ochenta metros cuadrados), una superficie de desplante de 510.00 m² (quinientos diez metros cuadrados) y una altura de 8.52 m (ocho punto cincuenta y dos metros lineales), superficies que se determinaron utilizando telemetro laser bosch, 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 los artículos 46 fracción III de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México 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:

siguientes documentos: Exhibe en original, Certificado de Verificación de Uso del Suelo folio 18001-1811516516, fecha de expedición 75 de Mayo del 2017 para A Havista S de RL de CV, Bisco de las Lomas, Álvaro Obregón Superior del predio 1,590.00m² H/214001, [redacted] [redacted] [redacted] de [redacted] Norma II, firmado por la C. [redacted] Participadora de la Dirección del Registro de los Planes y Programas.
Exhibe original de Constancia de Kinocamiento y/o Cambio oficial, folio 01 del 2017, fecha de expedición 26 de mayo del 2017 para el domicilio de venta al fondo 2001 Federal, con 220.00m² a la esquina más próxima vial al carril, seccionada y firmada C. Sergio Pedraza Jimenez, Coordinador de Desarrollo Urbano, Const A

4/7

En consecuencia, esta autoridad procede a la valoración de las documentales que fueron exhibidas durante la visita de verificación, así como las pruebas 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:

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.

N

N



"2020, Año de Leona Vicario, Benemérita Madre de la Patria"

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/114/2019

Probanzas de las que se advierte el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 18001-151AVEN17, de fecha de expedición quince de marzo de dos mil diecisiete, del cual se desprende que tenía una vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, esto fue hasta el dieciséis de marzo de dos mil dieciocho, resultando evidente que dicho certificado no se encontraba vigente al momento de la práctica de la visita de verificación; sin embargo, acredita haber ejercido el derecho conferido en el mismo, en términos del artículo 158 fracción II párrafo tercero del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al haber tramitado su Registro de Manifestación de Construcción Tipo B o C, folio AOB-5510-2017, con fecha de registro cinco de octubre de dos mil diecisiete, durante la vigencia del Certificado de referencia, mismo que al ser consultado en la página electrónica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, coincide plenamente con la imagen digital almacenada en dicha página, por lo que esta autoridad entrará a su estudio en la presente resolución.---

Ahora bien, del estudio y análisis realizado al Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 18001-151AVEN17, de fecha de expedición quince de marzo de dos mil diecisiete, se advierte que al inmueble visitado le aplica la zonificación H/2/60 (Habitacional, dos (2) niveles máximos de construcción, 60% mínimo de área libre), con una superficie máxima de construcción de 1,272.00 m² (mil doscientos setenta y dos metros cuadrados), una superficie de área libre de 954.00 m² (novecientos cincuenta y cuatro metros cuadrados), una superficie de desplante de 636.00 m² (seiscientos treinta y seis metros cuadrados) y 5 (cinco) viviendas permitidas, por lo que considerando que del acta de visita de verificación materia del presente asunto, se advierte que el inmueble de referencia contaba con dos (2) niveles contados a partir del nivel medio de banqueta y cuatro (4) viviendas, una superficie de construcción contada a partir del nivel medio de banqueta de 550.00 m² (quinientos cincuenta metros cuadrados), una superficie de área libre de 1,080.00 m² (mil ochenta metros cuadrados), una superficie de desplante de 510.00 m² (quinientos diez metros cuadrados), se hace evidente que los niveles, las viviendas, la superficie máxima de construcción, la superficie de área libre 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.-----

5/7

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, las viviendas, la superficie máxima de construcción, la superficie de área libre y la superficie de desplante, 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 18001-151AVEN17, de fecha de expedición quince de marzo de dos mil diecisiete, 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



"2020, Año de Leona Vicario, Benemérita Madre de la Patria"

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/114/2019

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."-----

Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

Artículo 35. Dentro de los diez días hábiles siguientes a la celebración de la audiencia, la autoridad competente emitirá resolución fundada y motivada, en la cual calificará el Acta de Visita de Verificación y fijará las responsabilidades que correspondan; imponiendo, en su caso, las sanciones y medidas de seguridad que procedan en los términos de los ordenamientos legales o reglamentarios aplicables.-----

6/7

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, las viviendas, la superficie máxima de construcción, la superficie de área libre y la superficie de desplante, observados en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación, esta autoridad determina que la persona moral denominada " [REDACTED] " propietaria del inmueble objeto 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



"2020, Año de Leona Vicario, Benemérita Madre de la Patria"

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/114/2019

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 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 a la persona moral denominada [REDACTED] propietaria del inmueble objeto del presente procedimiento, por conducto de su apoderado legal el ciudadano [REDACTED] en el domicilio donde se llevó a cabo la visita de verificación.-----

SÉPTIMO.- CÚMPLASE -----

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

MAZROVCIASAS