



En la Ciudad de México, a veintinueve de noviembre de dos mil diecinueve. -----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Prolongación División del Norte número 4502 (cuatro mil quinientos dos), Colonia Prado Coapa 3ra (tercera) Sección, Alcaldía Tlalpan, Código Postal 14357, Ciudad de México, atento a los siguientes: -----

-----RESULTANDOS-----

1.- El tres de octubre de dos mil diecinueve, se emitió la orden de visita de verificación al inmueble citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEACDMX/OV/DU/422/2019, misma que fue ejecutada el cuatro del mismo mes y año, por el C. Luis Cortés González, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados. -----

2.- Con fecha dieciséis de octubre de dos mil diecinueve, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por la [REDACTED] e [REDACTED] en el cual formularon observaciones y presentaron las pruebas que consideraron pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visitas de verificación materia de este asunto, recayéndole acuerdo de fecha veintiuno de octubre de dos mil diecinueve, mediante el cual se le indicó que debía presentar original y/o copia certificada de la documental con la que se acredite el interés jurídico dentro del presente procedimiento, fijándose hora y fecha a efecto de celebrar audiencia de ley, misma que se llevó a cabo el día catorce de noviembre de dos mil diecinueve, diligencia en la cual se presentó el [REDACTED] en su calidad de representante común, acreditando su personalidad como copropietario del inmueble visitado, se desahogaron las pruebas presentadas y se tuvieron por formulados sus alegatos de manera verbal y escrita, turnándose el presente expediente a fase de resolución. -----

1/5

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

-----CONSIDERANDOS-----

PRIMERO.- La suscrita 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 primero y 16 primer párrafo, 17 párrafo segundo y 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, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 1, 3 fracciones III y V, 6 fracciones IV y V, 10, 11, 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 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 Tlalpan, 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 que 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, por lo que se procede a dictar resolución debidamente fundada y motivada de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos.-----

En relación a la documentación requerida a que se refiere en la orden de visita, el personal especializado en funciones de verificación, asentó lo siguiente: -----

siguientes documentos: Exhibe copia simple de Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, de fecha 14/05/2016, folio 71499-151CA/117 para el predio materia del presente procedimiento, con zonificación H/3/10/16 (habiducción al 3 (tres) niveles máxima de construcción, 40% de área libre y densidad 14.8 (cuatro y media) viviendas por cada 100.00 m² de la superficie total del terreno, con vigencia de proyecto certificada, es de un año contado a partir del día siguiente de su expedición. En exhibe copia simple de expedición de constancia de alineamiento y/o número oficial de fecha 21 Agosto 2017, folio 196A/2017, para el domicilio en el que se actúa mediante diligencia, expedido por Delegación Tlalpan, con una superficie de 347.20 m² (trescientos cuarenta y siete metros cuadrados).

2/5

Documentales que además de ser exhibidas al momento de la visita de verificación, fueron presentadas como prueba durante la substanciación del presente procedimiento, documentales de las cuales esta autoridad se pronunciará en párrafos subsecuentes. -----

Se procede a la calificación del texto del acta de visita de verificación ejecutada, en cumplimiento a la orden de visita de verificación materia del presente asunto, de la que se desprende que el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, asentó los siguientes hechos, objetos, lugares y circunstancias: -----

Al encontrarse plenamente construido en el domicilio señalado en Orden de Visita de Verificación en casa basada por numeración de calle, hace el inmueble para ser atendido por propietario persona a quien se dio se orden de visita, ante quien se identificó plenamente, lo hizo saber objeto y alcance de su visita, me permito el acceso a vivienda en proceso constructivo en obra de construcción en nueva en proceso, en etapa de obra negra, donde existe antena y herramentales de obra de construcción, así observo trabajadores realizando el habilitado de acceso para interiores de carpintería, dicha obra consta al momento de planta baja y dos niveles superiores al momento, al realizar recorrido existe un tapal en fachada que sobre sale a banqueta en 30 cm (seenta centímetros), a dicho de propietario se dio una habitación al para dos departamentos conforme al objeto de visita de Verificación, el uso al momento es de obra de construcción en proceso nueva, para dos departamentos habitacionales, conforme al alcance de orden de visita de verificación.



FOLIO: OVI 1969/2017

1. El aprovechamiento observado en el inmueble es de obra nueva en proceso de construcción para departamentos habitacionales.
2. El alineamiento de niveles de edificación en bajo nivel de banquetas lo hay.
3. El número de niveles de la edificación sobre nivel de banquetas es de tres niveles.
4. Al momento no se puede determinar las viviendas por la etapa constructiva de la obra.
5. Las mediciones siguientes:
 - a) La superficie total del predio 392 m² (trescientos noventa y dos metros cuadrados).
 - b) La superficie de área libre es 160 m² (ciento sesenta metros cuadrados).
 - c) Superficie de construcción 696 m² (seiscientos noventa y seis metros cuadrados).
 - d) Superficie de desplante 232 m² (doscientos treinta y dos metros cuadrados).
 - e) La altura del inmueble 2.87 m (dos metros ochenta y siete centímetros).
 - f) Superficie construida a partir de nivel de banquetas 696 m² (seiscientos noventa y seis metros cuadrados).
6. El inmueble no cuenta con nivel medio de banquetas.
7. El inmueble se ubica entre las calles de Hacienda de Aradibay y calle División del Norte (Arguina) por lo cual este predio en esencia de vivienda.
8. La dimensión de frente del inmueble sobre División del Norte es 25 m (veinticinco metros) y con la calle de Hacienda de Aradibay 26 m (veintiseis metros).
9. Con base a los planos A y B de documentos ya antes descritos en el expediente de documentos de expediente de obra.

De lo anterior, se advierte que se trata de un inmueble de una superficie de 392 m² (trescientos noventa y dos metros cuadrados), superficie de construcción de 696 m² (seiscientos noventa y seis metros cuadrados), superficie de área libre de 160 m² (ciento sesenta metros cuadrados), superficies que se determinaron mediante telemetro laser digital marca Bosch GLM 150; De tres niveles, edificación en construcción de obra nueva, 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 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.

En consecuencia, esta autoridad procede a la valoración de las documentales presentadas al momento de la visita de verificación así como de las pruebas admitidas y desahogadas durante la substanciación del presente procedimiento, siendo estas la que fueron exhibida con la finalidad de acreditar el objeto y alcance de la visita de verificación, mismas que 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, las cuales se hacen consistir en las que a continuación se citan.

1.- Original de Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, número de folio 71499-151CAID17, de fecha catorce de noviembre de dos mil diecisiete, el cual se desprende que se encuentra dentro del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la delegación Tlalpan, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el trece de agosto de dos mil diez (vigente al momento de la visita de verificación).

2.- Original de la Constancia de Alineamiento y/o Número oficial, de fecha once de septiembre de dos mil diecisiete, con número de folio 1969/2017, documental publica con valor indicativo, con la cual el oferente no acredita el cumplimiento de la normatividad en



materia de desarrollo urbano, materia sobre la cual versa el presente procedimiento. -----

3.- Original de la Manifestación de Construcción tipo B, de fecha trece de septiembre de dos mil dieciocho, folio 2218-5-18, relativo al inmueble visitado. -----

Ahora bien, del estudio del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, antes precisado, del mismo se desprende que tenía una vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, esto fue hasta el quince de noviembre 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 contar con su Manifestación de Construcción tipo B, de fecha trece de septiembre de dos mil dieciocho, folio 2218-5-18, durante la vigencia del Certificado de referencia, por lo que esta autoridad determina tomarlo en cuenta para los efectos de la presente resolución.-----

Una vez precisado lo anterior, del estudio y análisis del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, se desprende que al inmueble objeto del presente procedimiento, le aplica la zonificación **Habitacional, 3 (tres) niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre resultando 157.68 m² (ciento cincuenta y siete punto sesenta y ocho metros cuadrados), 60% de superficie de desplante 236.52 m² (doscientos treinta y seis punto cincuenta y dos metros cuadrados) y superficie máxima de construcción 709.56 m² (setecientos nueve punto cincuenta y seis metros cuadrados)**, por lo anterior, del acta de visita de verificación materia del presente asunto se advierte que el personal especializado en funciones de verificación hizo constar que el inmueble de referencia contaba con 3 (tres) niveles, una superficie de área libre de 160 m² (ciento sesenta metros cuadrados) y superficie de construcción de 696 m² (seiscientos noventa y seis metros cuadrados), por lo que se hace evidente que los niveles y las superficies observadas, se encuentran dentro de los parámetros permitidos, de conformidad con la zonificación aplicable prevista en el Certificado de referencia. -----

4/5

✓ En virtud de lo anterior, esta autoridad determina que el inmueble materia del presente procedimiento, observa las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, respecto a los niveles, superficie mínima de área libre y superficie máxima de construcción observados en la visita de verificación, de conformidad con la zonificación aplicable antes citada, (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), de conformidad con el artículo 43, 47, 48 y 51 fracción I 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".-----

"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.-----



"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 reconoce 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 mínima de área libre y superficie máxima de construcción observados en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación, esta autoridad determina que el [REDACTED] copropietario del inmueble visitado, 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.-----

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

5/5

SEXTO.- Notifíquese personalmente el contenido de la presente resolución al el [REDACTED] copropietario del inmueble visitad, en el domicilio ubicado en [REDACTED] Código [REDACTED] por ser el señalado para tales efectos.-----

SÉPTIMO.- Previa notificación de la presente determinación administrativa que obre en los autos del procedimiento número INVEACDMX/OV/DU/422/2019 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 de la Ciudad de México, quien firma al calce por duplicado. Conste.-----

MAZ/RJCAZ/LFSC