



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/602/2022

En la Ciudad de México veintidós de septiembre de dos mil veintidós.-----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle trece (13) Oriente, número sesenta (60), colonia Isidro Fabela, demarcación territorial Tlalpan, código postal catorce mil treinta (14030), Ciudad de México; atento a los siguientes: -----

RESULTANDOS

1.- Con fecha veintidós de agosto de dos mil veintidós, se emitió orden de visita de verificación al inmueble anteriormente citado, identificada con el número de expediente administrativo INVEACDMX/OV/DU/602/2022, la cual fue ejecutada el veinticuatro del mismo mes y año, por Erick Daniel Galindo Martínez, persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, quien asentó en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; documentales que fueron remitidas a la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el veintiséis de agosto de dos mil veintidós, mediante oficio número INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/3553/2022, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. -----

2.- El ocho de septiembre de dos mil veintidós, se dictó acuerdo de preclusión, mediante el cual, se hizo constar que del veinticinco de agosto al siete de septiembre del mismo año; transcurrió el término de diez días hábiles para que la persona visitada formulara observaciones y presentara las pruebas que considerara pertinentes, respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación, de conformidad con los artículos 104 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 7 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 29 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, sin que se presentara escrito alguno dentro del término concedido para ello, turnando el presente expediente a etapa de resolución de conformidad con los artículos 12, de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 37, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----

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

CONSIDERANDOS

PRIMERO.- El Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, es competente para conocer y resolver los procedimientos de calificación de actas de visita de verificación administrativa en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiesen incurrido las personas visitadas; 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 -----

[Firma manuscrita]



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/602/2022

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, 8, 9, 13, 19 bis, 97 párrafo segundo, 98, 105 Bis, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c y IV, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, así como el 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 antes citada; 1, 3 fracciones III y V, 6 fracciones IV y V, 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 fracción VI, 3 apartado B fracción III numeral 1, 6, 15 fracción II, 16, 17 apartado C, Sección Primera fracciones I, IV, V y XII del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1 fracción IV, 2, 3 fracciones II, III y V, 4, 14 fracción IV, 37, 48, 49, y 78 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 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, al Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación del Distrito Federal en Tlalpan, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el trece de agosto de dos mil diez, 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, por lo que se resuelve el presente procedimiento en cumplimiento a los principios de simplificación, precisión, legalidad, transparencia, información, imparcialidad y buena fe, de conformidad con los artículos 5, 32 y 97 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. -----

TERCERO.- LA CALIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN, se realiza de conformidad con lo previsto en los artículos 105 bis de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 12 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; y 37 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a valorar las actuaciones que integran el expediente en el que se actúa, a efecto de dictar la resolución que conforme a derecho corresponda de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos. -----

I. Se procede al análisis del texto del acta de visita de verificación administrativa, de la que se desprende que la persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias observadas al momento de la visita de verificación lo siguiente: -----

DANDO ATENCIÓN AL CITATORIO POR INSTRUCTIVO DE FECHA VEINTITRÉS DE AGOSTO DEL AÑO DOS MIL VEINTIDOS DEL EXPEDIENTE AL RUBRO, ME HE CONSTITUÍDO EN EL NÚMERO SESENTA DE LA CALLE CALLE 13 ORIENTE, DE LA COLONIA ISIDRO FABELA, CÓDIGO POSTAL 14030, EN LA ALCALDÍA TLALPAN, Y CERCIORÁNDOME DE SER EL DOMICILIO DEL INMUEBLE A QUE SE REFIERE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, POR ASÍ OBSERVARSE EN LA NOMENCLATURA DE LA CALLE Y NÚMERO, LO QUE



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/602/2022

CONSTATO CON LOS SIGUIENTES PUNTOS DE IDENTIFICACIÓN Y/O REFERENCIA: INMUEBLE CONFORMADO POR DOS NIVELES SOBRE NIVEL DE BANQUETA, FACHADA COLOR VERDE CON ACCESO VEHICULAR DE PORTON METALICO DE DOBLE HOJA COLOR VERDE, Y EL INMUEBLE CUENTA CON NÚMERO EXTERIOR VISIBLE SOBRE LA FACHADA (60). PROCEDIENDO A REQUERIR LA PRESENCIA DE PERSONA PROPIETARIA Y/O TITULAR Y/O POSEEDORA Y/O OCUPANTE Y/O DEPENDIENTE Y/O ENCARGADA Y/O RESPONSABLE Y/O ADMINISTRADORA POR CONSIGUIENTE, PROCEDO A ATENDER LA DILIGENCIA CON LA C. [REDACTED] QUIEN EN SU CARÁCTER DE RESPONSABLE DEL INMUEBLE VISITADO, ME RECIBE EN PROPIA MANO ORIGINAL DE ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA DEL EXPEDIENTE AL RUBRO Y UN EJEMPLAR DE CARTA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL VISITADO, ACTO SEGUIDO PROCEDO A EXPLICARLE EL CONTENIDO DE DICHO DOCUMENTOS, A LO CUAL ELLA ME RESPONDE PERMITIENDO EL INGRESO AL INMUEBLE Y ACOMPAÑADOME DURANTE TODO EL RECORRIDO AL INTERIOR DEL MISMO. DOY CUMPLIMIENTO AL OBJETO Y ALCANCE INSERTOS EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA HACIENDO CONSTAR LO SIGUIENTE :1.- SE TRATA DE UN INMUEBLE PREEXISTENTE CONFORMADO POR UN CUERPO CONSTRUCTIVO EDIFICADO EN DOS NIVELES SOBRE NIVEL DE BANQUETA, DICHO INMUEBLE ESTA EQUIPADO CON MUEBLES PROPIOS DE CASA HABITACIÓN EN CINCO DORMITORIOS CON CAMAS, SALA COMEDOR Y UN ÁREA DE ESTACIONAMIENTO, AL MOMENTO NO OBSERVO TRABAJO DE CONSTRUCCIÓN ALGUNO, OBRA, DEMOLICIÓN, CIMENTACIÓN Y/O AMPLIACIÓN Y/O REMODELACIÓN. CABE SEÑALAR QUE AL MOMENTO DE LA PRESENTE OBSERVO GRIETAS Y FISURAS EN EL NIVEL SUPERIOR DEL MURO COLINDANTE CON EL PREDIO VECINO SEÑALIZADO CON NÚMERO EXTERIOR CINCUENTA Y OCHO (58) DE LA CALLE 13 ORIENTE, COLONIA ISIDRO FABELA, ALCALDÍA TLALPAN, CÓDIGO POSTAL 14030.2.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE USO HABITACIONAL ÚNICAMENTE. 3.- AL MOMENTO SE OBSERVAN DÓS (2) NIVELES SOBRE EL NIVEL DE BANQUETA. 4.- EL INMUEBLE CONFORMA UNA SOLA VIVIENDA EN SUS DOS NIVELES. 5.- LA SUPERFICIE DE LA VIVIENDA ES DE DOSCIENTOS VEINTICUATRO PUNTO SESENTA Y DOS METROS CUADRADOS (224.62 M2).6.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE CIENTO OCHENTA Y NUEVE PUNTO SESENTA Y DOS METROS CUADRADOS (189.62 M2).B) LA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN NO ES POSIBLE DETERMINAR TODA VEZ QUE NO SE EXHIBE EL DOCUMENTO CORRESPONDIENTE. C) LA SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE ES DE SETENTA Y CINCO PUNTO TRES METROS CUADRADOS (75.3 M2).D) LA SUPERFICIE DE DESPLANTE ES DE CIENTO CATORCE PUNTO TREINTA Y DOS METROS CUADRADOS (114.32 M2).E) LA ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA ES DE CINCO PUNTO CUATRO METROS (5.4 M).F) LA SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA ES DE DOSCIENTOS VEINTICUATRO PUNTO SESENTA Y DOS METROS CUADRADOS (224.62 M2).G) LA ALTURA DE ENTREPISOS ES DE DOS PUNTO OCHO METROS (2.8 M) EN PLANTA BAJA Y DE DOS PUNTO TRES METROS (2.3 M) EN EL NIVEL SUPERIOR. 7. - EL INMUEBLE SE ENCUENTRA UBICADO ENTRE LAS CALLES DE BENITO JUÁREZ Y 1A. NORTE SIENDO ESTA ÚLTIMA LA MÁS CERCANA A UNA DISTANCIA DE TREINTA Y DOS METROS (32 M).8.- EL ÚNICO FRENTE DEL INMUEBLE MIDE NUEVE PUNTO SETENTA Y CINCO METROS (9.75 M).PARA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO Y ALCANCE, EL VISITADO DEBE EXHIBIR :A.- NO EXHIBE CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN CONFORME EL ARTÍCULO 158 DEL REGLAMENTO DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL. B.- CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL.

De lo anterior, de manera medular se advierte que la persona especializada en funciones de verificación hizo constar que se trata de un inmueble preexistente de uso habitacional constituido por dos (2) niveles sobre nivel de banqueta, en las superficies siguientes; total del predio ciento ochenta y nueve punto sesenta y dos metros cuadrados (189.62 m²), área libre setenta y cinco punto tres metros cuadrados (75.3 m²), desplante ciento catorce punto treinta y dos metros cuadrados (114.32 m²) y total construida a partir del nivel de banqueta de doscientos veinticuatro punto sesenta y dos metros cuadrados (224.62 m²) y una sola vivienda, haciendo constar además que al momento de la diligencia no pudo advertir trabajos de construcción, obra, demolición, cimentación y/o ampliación y/o remodelación, superficies que se determinaron empleando telemetro laser digital marca BOSH GLM 150.

En relación a la documentación requerida en la orden de visita de verificación, se advierte que durante el desarrollo de la visita de verificación que nos ocupa, no se exhibió ninguna.

Los hechos antes señalados, al haber sido asentados por persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, quien se encuentra dotada de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones de conformidad con lo previsto en 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, se presumen ciertos salvo prueba en contrario, circunstancia que se robustece conforme al siguiente criterio:-----

Tesis: 1a. LI/2008	Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta	Novena Época	169497	185 de 353
-----------------------	---	--------------	--------	------------



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/602/2022

Primera Sala	Tomo XXVII, Junio de 2008	Pag. 392	Tesis Aislada(Civil)
--------------	---------------------------	----------	----------------------

FE PÚBLICA. SU NATURALEZA JURÍDICA.

La fe pública es originalmente un atributo del Estado, en virtud de su imperio, que se ejerce a través de los órganos estatales, pues por disposición de la ley los fedatarios la reciben mediante la patente respectiva, y aunque conforme al sistema jurídico mexicano no forman parte de la organización del Poder Ejecutivo sí son vigilados por éste. Así, por medio de la fe pública el Estado garantiza que son ciertos determinados hechos que interesan al derecho; de ahí que deba considerarse como la garantía de seguridad jurídica que da el fedatario tanto al Estado como al particular, ya que al determinar que un acto se otorgó conforme a derecho y que lo relacionado con él es cierto, contribuye al orden público, a la tranquilidad de la sociedad en que se actúa y a dar certeza jurídica.

II.- Considerando que el ocho de septiembre de dos mil veintidós, se emitió acuerdo de preclusión, en el que se hizo constar que la persona visitada fue omisa en presentar escrito de observaciones y pruebas, respecto de los hechos, objetos y circunstancias observadas durante la visita, a pesar que de conformidad con los artículos 104 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 7 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 29 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, contaba con un término de diez días hábiles siguientes a su conclusión para presentarlo, no hay manifestaciones ni pruebas respecto de las cuales realizar algún pronunciamiento.

En ese sentido, resulta oportuno indicar que la documental idónea para determinar la zonificación aplicable al inmueble que nos ocupa, es un Certificado de Zonificación vigente en cualquiera de sus clasificaciones, toda vez que en dicho documento se hacen constar las disposiciones específicas aplicables a un predio o inmueble determinado, establecidas en los instrumentos de planeación del desarrollo urbano de la Ciudad de México, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 92, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 21, párrafo cuarto y 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismos que en su parte de interés establecen lo siguiente:

Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal

Artículo 92. El Registro de Planes y Programas expedirá los certificados únicos de zonificación de uso del suelo; Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo Digitales, y en su caso, los de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos.

Se entenderá por Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano.

Se entenderá por Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, el documento público que tiene por objeto reconocer los derechos de uso del suelo y superficie que por el aprovechamiento legítimo y continuo tienen los propietarios, poseedores o causahabientes de un bien inmueble, en su totalidad o en unidades identificables de éste, con anterioridad a la entrada en vigor del Programa que los prohibió.

El contenido de los Certificados a que se refiere el presente artículo, lo establecerá el reglamento.

Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal

Artículo 21.

El Certificado de Zonificación, el Certificado de Zonificación Digital o el Certificado por Derechos Adquiridos que emita la Secretaría, deberá contener el máximo potencial, es decir: zonificación, superficie de área libre, superficie de desplante, superficie máxima de construcción y usos del suelo permitidos, así como la enunciación de todas aquellas normas de ordenación aplicables al inmueble; señalando en su caso las Normas que requieran Dictamen emitido por



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/602/2022

la Secretaría, el cual deberá solicitarse ante el Área de Atención Ciudadana en esa dependencia, previo al Registro de la Manifestación de Construcción. -----

Artículo 158. Los certificados de zonificación se clasifican en: -----

I. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo. Es el documento público impreso en hoja de papel seguridad en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación de desarrollo urbano. Este documento no crea derechos de propiedad o posesión, no prejuzga sobre ellos, ni constituye permiso, autorización o licencia alguna; -----

II. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital. Es el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación de desarrollo urbano, cuya solicitud y expedición se realizará en medios electrónicos. Este documento no crea derechos de propiedad, posesión, ni prejuzga sobre ellos ni constituye permiso, autorización o licencia alguna. -----

La vigencia de los certificados señalados en las fracciones I y II será permanente siempre y cuando se realice el pago anual de la contribución respectiva, conforme lo prevea el Código Fiscal de la Ciudad de México. La vigencia no estará sujeta a esta condición en tratándose de los certificados únicos de zonificación que contemplen la aplicación de la Norma General de Ordenación 26 "Norma para impulsar y facilitar la construcción de vivienda de interés social y popular en suelo urbano". -----

De igual manera, perderán su vigencia si se modificare el uso y superficie solicitado del inmueble, o si hubiere modificaciones a los Programas Parciales de Desarrollo Urbano o Delegacionales de Desarrollo Urbano que entren en vigor. -----

III. Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos. Es el documento público que tiene por objeto reconocer los derechos de uso del suelo y superficie de uso que por el aprovechamiento legítimo y continuo tienen los propietarios, poseedores o causahabientes de un bien inmueble, en su totalidad o en unidades identificables de éste, con anterioridad a la entrada en vigor del Programa Parcial de Desarrollo Urbano o del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano que los prohibió. -----

La vigencia de este Certificado será permanente, sin embargo la Secretaría en cualquier momento podrá solicitar a la autoridad competente se lleve a cabo una verificación para constatar la continuidad del uso acreditado. Los derechos adquiridos prescribirán al momento en que se deje de ejercer el uso de que se trate, salvo que sea acreditado que la continuidad se vio interrumpida por causas ajenas a la voluntad de los propietarios, poseedores o causahabientes del bien inmueble de conformidad a lo dispuesto en el artículo 161 del Reglamento. -----

Los propietarios, poseedores, o sus causahabientes podrán solicitar el reconocimiento de los derechos adquiridos respecto de los usos del suelo, que de manera legítima y continua han aprovechado en relación a un bien inmueble en su totalidad, o en unidades identificables de éste, siempre y cuando se encuentre en alguno de los siguientes supuestos: -----

a) Para usos cuyo aprovechamiento se haya iniciado con anterioridad a la entrada en vigor de los planes parciales de desarrollo urbano aprobados y publicados en el Diario Oficial de la Federación del año 1982; o -----

b) Para usos permitidos en los planes o Programas Parciales de Desarrollo Urbano que se hayan aprobado y publicado en el Diario Oficial de la Federación el 17 de mayo de 1982 y hasta antes de la entrada en vigor de los Programas vigentes y cuyo aprovechamiento se haya iniciado en dicho periodo. -----

Sin que la persona visitada haya demostrado contar con dicho documento, consecuentemente, a efecto de determinar si el inmueble objeto del presente procedimiento cumple con las disposiciones normativas establecidas en los instrumentos de planeación de desarrollo urbano, esta autoridad procede al análisis del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación del Distrito Federal en Tlalpan, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día trece de agosto de dos mil diez, de cuyo contenido y plano E-3 Zonificación y Normas de Ordenación del citado Programa Delegacional, se desprende que al inmueble visitado le aplica la zonificación H3/40/E



2022 Flores
Año de Magón
PRECURSOR DE LA REVOLUCIÓN MEXICANA

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/602/2022

[Habitaciona, tres (3) niveles, cuarenta por ciento (40%) de área libre, densidad baja (B), una (1) vivienda por cada cien metros cuadrados (100.00 m²) de terreno, información que puede ser apreciada de las siguientes imágenes obtenidas del plano en estudio: -----



En este sentido, para determinar si el número de niveles advertidos al momento de la visita de verificación administrativa se encuentran permitidos para el inmueble de mérito, como ha quedado establecido en párrafos anteriores, el inmueble visitado en la zonificación H3/40/B tiene permitidos tres (3) niveles máximo de construcción, por lo que derivado de que la persona especializada en funciones de verificación al momento de la diligencia pudo observar un inmueble constituido de dos (2) niveles, resulta evidente que al momento de la diligencia se encuentra dentro de los parámetros permitidos por la zonificación aplicable. -----

Ahora, para determinar si el número de viviendas observadas por la persona especializada en funciones de verificación al momento de la diligencia se encuentran permitidas en la zonificación aplicable, como ha quedado establecido en párrafos anteriores, el inmueble visitado en la zonificación H3/40/B tiene permitido un máximo de una (1) vivienda por cada cien metros cuadrados (100.00 m²) de terreno, por lo que derivado de que la persona especializada en funciones de verificación al momento de la diligencia pudo observar una superficie total del predio de ciento ochenta y nueve punto sesenta y dos metros cuadrados (189.62 m²) y una (1) sola vivienda, resulta evidente que al momento de la diligencia se encuentra dentro de los parámetros permitidos por la zonificación aplicable. -----

Asimismo, a efecto de determinar si el inmueble visitado cumple con las superficies de área libre y desplante, es de señalar que como ha quedado establecido en párrafos anteriores, el inmueble visitado en la zonificación H3/40/B requiere un cuarenta por ciento (40%) mínimo de área libre y consecuentemente tiene permitida una superficie máxima de desplante del sesenta por ciento (60%). -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/602/2022

En este sentido, de la operación aritmética efectuada tomando como base la superficie total del predio de ciento ochenta y nueve punto sesenta y dos metros cuadrados (189.62 m²), advertida por la persona especializada en funciones de verificación en el inmueble visitado, en relación con los porcentajes antes señalados, se obtiene como resultado que el inmueble materia del presente procedimiento se encuentra obligado a tener setenta y cinco punto ochocientos cuarenta y ocho metros cuadrados (75.848 m²) de superficie mínima de área libre y ciento trece punto setecientos setenta y dos metros cuadrados (113.772 m²) de superficie máxima desplante, por lo que derivado de que la persona especializada en funciones de verificación al momento de la visita de verificación administrativa pudo advertir setenta y cinco punto treinta metros cuadrados (75.30 m²) de superficie de área libre y ciento catorce punto treinta y dos metros cuadrados (114.32 m²) de desplante, resulta evidente que el inmueble visitado al momento de la diligencia se encuentra dentro de los parámetros permitidos por la zonificación aplicable.

Por otra parte, para determinar si el inmueble visitado cumple con la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación que le corresponde, primeramente resulta oportuno tener presente la Norma General de Ordenación 1. "Coeficiente de ocupación del suelo (COS) y Coeficiente de utilización del suelo (CUS)" contenida en el Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan las Normas Generales de Ordenación, para formar parte de la Ley de Desarrollo Urbano y del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el ocho de abril de dos mil cinco, que se transcribe enseguida:

"1. COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS) Y COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (CUS).

...El coeficiente de utilización del suelo (CUS), es la relación aritmética existente entre la superficie total construida en todos los niveles de la edificación y la superficie total del terreno. Se calcula con la expresión siguiente:

$$CUS = (\text{superficie de desplante} \times \text{número de niveles permitidos}) / \text{superficie total del predio.}$$

La superficie máxima de construcción es el resultado de multiplicar el CUS por la superficie total del predio.

La construcción bajo el nivel de banqueta no cuantifica dentro de la superficie máxima de construcción permitida..."

Por lo que toda vez que como ha quedado establecido en párrafos anteriores, el inmueble visitado tiene permitida la construcción de tres (3) niveles y le corresponde una superficie máxima de desplante de ciento trece punto setecientos setenta y dos metros cuadrados (113.772 m²), se procede a determinar la superficie máxima de construcción permitida, con la expresión siguiente:

$$CUS = 113.772 (\text{superficie de desplante}) \times 3 (\text{número de niveles permitidos}) / 189.62 (\text{superficie total del predio}) = 1.80$$

$$1.80 (CUS) \times 189.62 (\text{superficie total del predio}) = 341.316 (\text{superficie máxima de construcción en metros cuadrados}).$$

En consecuencia, la superficie máxima de construcción permitida es de trescientos cuarenta y uno punto trescientos dieciséis metros cuadrados (341.316 m²), por lo que considerando que la persona especializada en funciones de verificación al momento de la diligencia observó una superficie total construida a partir del nivel de banqueta de doscientos veinticuatro punto sesenta y dos metros



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/602/2022

cuadrados (224.62 m²), se concluye que la superficie máxima de construcción observada en el inmueble de mérito al momento de la visita de verificación administrativa, se encuentra dentro de los parámetros permitidos en la zonificación aplicable. -----

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87 fracción I, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, aplicada supletoriamente al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7, mismo que a continuación se cita, esta autoridad 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 conocer y resolver el texto del acta de visita de verificación administrativa, 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 administrativa practicada por la persona especializada en funciones de verificación, de conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa. -----

TERCERO.- Se resuelve poner fin al procedimiento en términos de lo previsto en el considerando TERCERO de la presente resolución administrativa, dejando a salvo la facultad de este Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, para que de resultar procedente, en fecha posterior y en el ejercicio de sus facultades y competencias, con el objeto de comprobar el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias, inicie procedimiento de verificación administrativa al inmueble verificado. -----

CUARTO.- Se hace del conocimiento de la persona visitada que de conformidad con lo dispuesto en los artículos 108, 109 y 110 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; en relación con los diversos 105, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; y 59, 60 y 61 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, cuenta con un término de quince días hábiles contados a partir del día hábil siguiente al en que surta sus efectos la notificación de la presente resolución, para que, de considerarlo necesario, interponga el recurso de inconformidad ante el superior jerárquico de esta autoridad o promueva juicio contencioso administrativo ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México. -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/602/2022

QUINTO.- Gírese atento oficio a la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que se designe y comisione Personal Especializado en Funciones de Verificación para que se proceda a notificar la presente resolución; lo anterior de conformidad con lo establecido en los artículos 17 apartado D, fracciones I, XXII y último párrafo del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; y 83, fracción I, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----

SEXTO.- Notifíquese personalmente el contenido de la presente resolución a la persona propietaria y/o titular y/o poseedora del inmueble objeto del presente procedimiento en el domicilio en el que se llevó a cabo la visita de verificación administrativa, ubicado en calle trece (13) Oriente, número sesenta (60), colonia Isidro Fabela, demarcación territorial Tlalpan, código postal catorce mil treinta (14030), Ciudad de México. -----

SÉPTIMO.- Previa notificación de la presente determinación administrativa que conste en las actuaciones del procedimiento al rubro citado, y una vez que cause estado, archívese como asunto concluido, en términos de lo dispuesto en el Considerando Tercero de la presente determinación administrativa. -----

OCTAVO.- CÚMPLASE. -----

Así lo resolvió y firma por duplicado al calce el Licenciado Carlos Tomás Sánchez Olvera, Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México. Conste. -----

Elaboró
LIC. ADRIANA SANTA CARBAJAL AVILA

Revisó
LIC. OLIVIA VÁZQUEZ CORREA

Supervisó
LIC. JESÚS DANIEL VÁZQUEZ GUERRERO