



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/286/2019
700-CVV-RE-07

En la Ciudad de México, a veintiocho de octubre de dos mil diecinueve. -----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Calle Alhambra, número seiscientos veinte (620), Colonia Portales Norte, Alcaldía Benito Juárez, en esta Ciudad; atento a los siguientes: -----

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

1.- En fecha veinticinco de septiembre 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/286/2019, misma que fue ejecutada el treinta 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.- Del primero al catorce de octubre de dos mil diecinueve, transcurrió el término de diez días hábiles para que el visitado 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 el artículo 29 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, sin que el visitado presentara escrito dentro del término legal concedido para ello, en consecuencia, se turnó el presente expediente a fase de resolución, de conformidad con el artículo 37 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----

3.- En fecha quince de octubre de dos mil diecinueve, el C. [REDACTED] presentó a través de Oficialía de Partes de este Instituto, 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 dieciocho de octubre de dos mil diecinueve, mediante el cual, se le indicó que se tuvo por perdido su derecho para tales efectos, por lo que su escrito de cuenta había sido presentado de forma extemporánea.-----

1/5

4.- 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 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, 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.-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/286/2019
700-CVV-RE-07

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, Organismo Público Descentralizado; 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; 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 Benito Juárez, 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 necesarios 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, por lo que se procede a dictar resolución debidamente fundada y motivada de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos. -----

2/5

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:-----

"...Conforme al objeto de la Visita de Verificación advierto es una obra nueva en proceso de construcción...1. El aprovechamiento para el inmueble será de multifamiliar mixto...al momento existe la edificación de un cuerpo constructivo, 2. Al momento de la presente existe la edificación de dos sotoanos (bajo nivel de banquetta dos niveles) 3. Al momento de la presente existen edificados (cuatro) niveles sobre nivel de banquetta 4. Al momento de la presente no existe uso de vivienda 5. Las mediciones siguientes: a) Superficie total del predio 650 m2 (seiscientos cincuenta metros cuadrados) b) Superficie de construcción 3763.98 m2 (tres mil setecientos sesenta y tres punto noventa y ocho metros cuadrados) c) Superficie de área libre 157 m2 (ciento cincuenta y siete metros cuadrados) d) Superficie de desplante 492.79 (cuatrocientos noventa y dos punto setenta y nueve metros cuadrados) e) Altura de entresijos 2.5 m (dos punto cinco metros) f) Altura del inmueble 12.5 (doce punto cinco metros) g) Superficie construida a partir del nivel de banquetta 2463.98 m2 (dos mil cuatrocientos sesenta y tres metros cuadrados punto noventa y ocho)..." (Sic).-----

Al respecto, el personal especializado en funciones de verificación hizo constar que se trata de una obra nueva en proceso de construcción, constituida al momento de la visita de verificación por cuatro (4) niveles contados a partir del nivel medio de banquetta, en una superficie de predio de 650 m2 (seiscientos cincuenta metros cuadrados), una superficie de construcción contada a partir del nivel medio de banquetta de 2,463.98 m2 (dos mil cuatrocientos sesenta y tres punto noventa y ocho metros cuadrados), una superficie de área libre de 157 m2 (ciento cincuenta y siete metros cuadrados), una superficie de desplante de 492.79 m2 (cuatrocientos noventa y dos punto setenta y nueve metros cuadrados) y una altura de 12.5 m (doce punto cinco metros lineales), superficies que se determinaron utilizando telemetro laser digital marca bosch GLM 150, 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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/286/2019
700-CVV-RE-07

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:-----

"...no se exhibe documentación..." (sic).-----

Consecuentemente, para los fines de la presente determinación, resulta procedente entrar al estudio y análisis de las constancias que obran agregadas al expediente en que se actúa, lo anterior es así, toda vez que para conocer la verdad sobre los puntos controvertidos esta autoridad puede valerse de cualquier persona, sea parte o tercero, y de cualquier cosa o documento, ya sea que pertenezca a las partes o a un tercero; sin más limitación que la de que las pruebas no estén prohibidas por la ley, ni sean contrarias a la moral, de conformidad con el artículo 278 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria a la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México conforme a su artículo 4 párrafo segundo. -----

En dicho sentido, esta autoridad determina que la documental que puede considerarse porque establece la normatividad aplicable al inmueble visitado, es el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, con número de folio 55083-151MUHU19D, cadena de verificación 6ISVf8Nt9PwOxTpC+3ssLQ==, de fecha de expedición de cuatro de octubre de dos mil diecinueve, del que se advierte que al inmueble por localizarse en Eje 7 A Sur Emiliano Zapata, A"-B" de : Av. México Coyoacán a : Plutarco Elías Calles, le aplica Norma de Ordenación sobre vialidad, donde le aplica la zonificación HC/6/20 (Habitacional con Comercio en Planta Baja, seis (6) niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y una superficie máxima de construcción de 3,135.62 m2 (tres mil ciento treinta y cinco punto sesenta y dos metros cuadrados), por lo que toda vez que del acta de visita de verificación materia del presente asunto, se advierte que el inmueble de referencia contaba con cuatro (4) niveles contados a partir del nivel medio de banquetta y una superficie de construcción contada a partir del nivel de banquetta de 2,463.98 m2 (dos mil cuatrocientos sesenta y tres punto cincuenta y siete metros cuadrados), por lo que se hace evidente que los niveles y la superficie máxima de construcción 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.-----

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 650 m2 (seiscientos cincuenta metros cuadrados), en ese sentido, y de acuerdo a la zonificación aplicable al inmueble visitado, se desprende que el porcentaje de área libre que debe respetar es del 20%, siendo que de la operación aritmética efectuada respecto de la superficie del predio, da como resultado la cantidad de 130 m2 (ciento treinta metros cuadrados), que es la superficie de área libre que el visitado debe respetar, y toda vez que del acta de visita de verificación se señaló lo siguiente: "...área libre 157 m2..." (sic), esto es, más del porcentaje requerido en la zonificación aplicable al inmueble de referencia prevista en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, con número de folio 55083-151MUHU19D, cadena de verificación 6ISVf8Nt9PwOxTpC+3ssLQ==, de fecha de expedición de cuatro de octubre de dos mil diecinueve, 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 la zonificación prevista en el Certificado de



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/286/2019
700-CVV-RE-07

referencia.-----

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, superficie máxima de construcción y superficie de área libre 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 Digital, con número de folio 55083-151MUHU19D, cadena de verificación 6ISVf8Nt9PwOxTpC+3ssLQ==, de fecha de expedición de cuatro de octubre de dos mil diecinueve, 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 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 37 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. -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/286/2019
700-CVV-RE-07

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 máxima de construcción y superficie de área libre, observados en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación, esta autoridad determina que la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble materia 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 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.-----

5/5

SEXTO.- Notifíquese personalmente el contenido de la presente resolución a la persona Titular v/o Propietaria v/o Poseedora del inmueble visitado, en el domicilio [REDACTED]

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.-----

MAZR/AGC/MMOR