



700-CVV-RE-07

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1658/2019

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

VISTOS para resolver en definitiva los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Calle Playa Guitarrón, número quinientos setenta y cuatro (574), Colonia Reforma Iztaccíhuatl Sur, Alcaldía Iztacalco, Código Postal 08840, Ciudad de México; atento a los siguientes: -----

-----RESULTANDOS-----

1.- El diez de julio 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/1658/2019, la cual fue ejecutada el día once del mismo mes y año, por el C. Carlos Alberto Salazar Bermúdez, personal especializado en funciones de verificación, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados.-----

2.- En fecha treinta y uno de julio de dos mil diecinueve, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por [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 cuatro de septiembre de dos mil diecinueve, mediante el cual se tuvieron por ofrecidas las pruebas exhibidas, asimismo, se señaló día y hora para que tuviera verificativo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, esto es, a las diez horas del veintiséis de septiembre de dos mil diecinueve, en la que se hizo constar la comparecencia de la promovente, asimismo, se acreditó su interés como Propietaria del inmueble objeto del presente procedimiento de verificación y se desahogaron las pruebas admitidas y se tuvieron por formulados alegatos de forma verbal.-----

1/5

3.- 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 fracción II, 23, 25 apartado A BIS, sección primera, fracciones I, IV, V 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, 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 Iztacalco, 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 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. -----

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:-----

"...se trata de un inmueble con dos cuerpos constructivos de planta baja y dos niveles, los cuales son de reciente edificación y se encuentran en obra gris, al momento se advierten trabajadores y bultos de cemento y calidra al interior del inmueble. Por lo que respecta a la orden se observa: 1) El aprovechamiento observado al interior es de obra en proceso en etapa de obra gris 2) El número de niveles a partir del nivel de banquetta es de planta baja y dos niveles 3) No se observa construcción bajo nivel de banquetta 4) Al momento se observan dos departamentos en proceso 5 a) El predio mide ciento sesenta y cuatro punto noventa y seis (164.96) metros cuadrados b) La superficie de construcción es de trescientos sesenta y nueve (369) metros cuadrados c) El área libre es de treinta y seis punto noventa y siete (36.97) metros cuadrados d) La superficie de desplante es de ciento veintisiete punto noventa y nueve (127.99) metros cuadrados e) La altura del inmueble a partir del nivel de banquetta es de doce punto cinco (12.5) metros al punto más alto..." (Sic).-----

2/5

De la descripción anterior, se desprende que se trata de una obra en proceso, conformada por dos cuerpos constructivos, de planta baja y dos (2) niveles, lo que da un total de tres (3) niveles contados a partir del nivel de banquetta, cada uno, con una superficie total del predio de 164.90 m2 (ciento sesenta y cuatro punto noventa y seis metros cuadrados), una superficie de construcción de 369 m2 (trescientos sesenta y nueve metros cuadrados), una superficie de área libre de 36.97 m2 (treinta y seis punto noventa y siete metros cuadrados), una superficie de desplante de 127.99 m2 (ciento veintisiete punto noventa y nueve metros cuadrados) y una altura de 12.5 m (doce punto cinco metros lineales), superficies que se determinaron empleando teodolito laser digital marca Bosch GLM 150, tal y como lo asentó el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, quien cuenta con fe pública en los actos en que interviene en el ámbito de 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: -----

"... Exhibe original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Folio 42779-151CRMA18 de fecha 31 de Julio de 2018, para el domicilio Playa Guitarrón 574, Col. Reforma Iztaccíhuatl, Iztacalco. Exhibe original de Solicitud de constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, folio 141/18 con sello de recibido de fecha 07 Marzo 2018. Exhibe original de Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, folio 141 para el domicilio de mérito de fecha 9 de Marzo de 2018 con vigencia de dos años..." (Sic).-----



700-CVV-RE-07

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1658/2019

En dicho sentido, esta autoridad procede a la valoración de las documentales que fueron exhibidas al momento de 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.-----

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 Folio 42779-151CRMA18 de fecha treinta y uno de julio de dos mil dieciocho, a favor del establecimiento materia del presente procedimiento, se desprende que tenía una vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, esto fue, hasta el primero de agosto de dos mil diecinueve, resultando evidente que dicho certificado no se encuentra vigente al momento de emitir la presente determinación; 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 de fecha nueve de enero de dos mil diecinueve, Folio FIZT-0001-19, respecto del inmueble de mérito, durante la vigencia del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Folio 42779-151CRMA18 de fecha treinta y uno de julio de dos mil dieciocho, en virtud de lo anterior, es evidente que no requería una nueva actualización del mismo, por lo que esta autoridad determina entrar al estudio del mismo.-

Una vez precisado lo anterior, del estudio y análisis del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Folio 42779-151CRMA18 de fecha treinta y uno de julio de dos mil dieciocho, del mismo se advierte que al inmueble visitado le aplica la zonificación H/3/20/B (Habitacional, tres (3) niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, esto es, 35 m2 (treinta y cinco metros cuadrados), una superficie máxima de construcción de 420 m2 (cuatrocientos veinte metros cuadrados) y 80 % de superficie de desplante, esto es, 140 m2 (ciento cuarenta metros cuadrados), y toda vez, que del acta de visita de verificación materia del presente asunto, se advierte que el inmueble de referencia contaba con tres (3) niveles contados a partir del nivel medio de banquetta, con una superficie de construcción contada a partir del nivel de banquetta de 369 m2 (trescientos sesenta y nueve metros cuadrados) y una superficie de desplante de 127.99 m2 (ciento veintisiete punto noventa y nueve metros cuadrados), se hace evidente que los niveles, la superficie máxima de construcción 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.



Ahora bien, para determinar si el visitado cumple con la superficie de área libre que señala la zonificación aplicable, es importante especificar que del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Folio 42779-151CRMA18 de fecha treinta y uno de julio de dos mil dieciocho, se desprende que el porcentaje de área libre que debe respetar es del 20%, esto es, de 35 m2 (treinta y cinco metros cuadrados), por lo que del acta de visita de verificación se desprende lo siguiente: "...El área libre es de treinta y seis punto noventa y siete (36.97) metros cuadrados..." (sic), esto es, 1.97 m2 (uno punto noventa y siete metros cuadrados) más del porcentaje requerido en la zonificación aplicable al inmueble de referencia prevista en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Folio 42779-151CRMA18 de fecha treinta y uno de julio de dos mil dieciocho, 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 referencia.-----

En virtud de lo anterior, esta autoridad determina que el inmueble 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 al número de niveles, a la superficie máxima de construcción, la superficie de desplante y la 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 Folio 42779-151CRMA18 de fecha treinta y uno de julio de dos mil dieciocho, 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 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 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. -----



700-CVV-RE-07

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1658/2019

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 al número de niveles, a la superficie máxima de construcción, la superficie de desplante y la superficie de área libre, observados en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación, esta autoridad determina que la [REDACTED] Propietaria 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.-----

SEXTO.- Notifíquese personalmente el contenido de la presente resolución a la [REDACTED] Propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, en el domicilio señalado para tales efectos, ubicado en [REDACTED] mismo donde se llevó a cabo la visita de verificación.-----

5/5

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 por duplicado al calce. Conste.-----

MAZR/DVQC/JRM

N