



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DU/768/2019

700-CVV-RE-07

En la Ciudad de México, a veintisiete de agosto de dos mil diecinueve.-----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Margaritas, número ciento treinta y uno (131), colonia Florida, código postal 01030, Alcaldía Álvaro Obregón, en esta Ciudad, de conformidad con los siguientes:-----

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

1.- El veintisiete de mayo de dos mil diecinueve, se emitió la orden de visita de verificación al establecimiento citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEADF/OV/DU/768/2019, misma que fue ejecutada el veintiocho del mismo mes y año, por la C. Imelda Macrina Flores Gómez, personal especializado en funciones de verificación, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados.-----

2.- En fecha diez de junio de dos mil diecinueve, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, el escrito signado por el C. [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 nueve de julio de dos mil diecinueve, mediante el cual se tuvieron por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas, asimismo se señaló fecha y hora para la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, misma que se desarrolló a las trece horas del trece de agosto de dos mil diecinueve, haciéndose constar la comparecencia del promovente, quien acreditó su interés como apoderado legal del C. [REDACTED] propietario del inmueble materia del presente procedimiento, teniéndose por desahogadas las pruebas admitidas, y 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 suscrita Licenciada Maira Guadalupe López Olvera, Coordinadora de Substanciación de Procedimientos 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, 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 demarcación territorial Álvaro



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DU/768/2019

700-CVV-RE-07

Obregón, 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 establecimiento 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.

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

I.- CERTIFICADO UNICO DE ZONIFICACION DE USO DE SUELO EXPEDIDO POR SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, TIPO ORIGINAL, CON FECHA DE EXPEDICIÓN DOCE DE OCTUBRE DEL DOS MIL DIECISIETE, CON VIGENCIA DE UN AÑO A PARTIR DEL DIA SIGUIENTE DE SU EXPEDICIÓN, EL DOCUMENTO SE EXHIBE EN ORIGINAL PARA EL DOMICILIO MARGARITA 131 COLONIA FLORIDA, ALVARO OBREGON, CON NUMERO DE FOLIO [REDACTED]

Documental que además de ser exhibida al momento de la visita de verificación, fue presentada como prueba durante la substanciación del presente procedimiento, respecto de la cual esta autoridad se pronunciará en párrafos posteriores.

2/5

Se procede a la calificación del texto del acta de visita de verificación, 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 en la parte conducente, lo siguiente:

EN RELACIÓN CON EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, SE HACEN CONSTAR LOS SIGUIENTES HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS:

CONSTITUIDA PLENAMENTE EN EL DOMICILIO MARGARITAS NUMERO 131, COLONIA FLORIDA EN ALVARO OBREGON, SOY ATENDIDA PREVIO CITATORIO POR EL RESPONSABLE AL MOMENTO, A QUIEN SE LE EXPLICA EL MOTIVO DE LA DILIGENCIA Y QUIEN NOS PERMITE EL ACCESO AL INMUEBLE. OBSERVO SE TRATA DE INMUEBLE LOCALIZADO EN ESQUINA CON CALLE IZTACCHHUATL, CONSTITUIDO POR PLANTA BAJA, DOS NIVELES Y SEMISOTANO, EN PROCESO DE CONSTRUCCIÓN, EN ETAPA DE ACABADOS AL MOMENTO, OBSERVO SE REALIZAN TRABAJOS AL MOMENTO, OBSERVO CUARENTA TRABAJADORES REALIZANDO DICHS TRABAJOS. REFERENTE A LO SOLICITADO EN EL ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA OBSERVO LO SIGUIENTE: 1.- EL USO Y APROVECHAMIENTO OBSERVADO EN EL INMUEBLE ES DE TRABAJOS DE CONSTRUCCIÓN EN ETAPA DE ACABADOS 2.- EL NUMERO DE NIVELES DE LA EDIFICACIÓN ES DE TRES (PLANTA BAJA Y DOS NIVELES) A PARTIR DEL NIVEL MEDIO DE BANQUETA. 3.- LA ACTIVIDAD OBSERVADA AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE TRABAJOS DE ACABADOS EN PISOS. 4.- AL MOMENTO DE LA PRESENTE NO SE PUEDE OBSERVAR O DETERMINAR EL NUMERO DE VIVIENDAS EN EL INMUEBLE TODA VEZ QUE SE ENCUENTRA EN PROCESO DE CONSTRUCCIÓN. 5.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) SUPERFICIE DEL PREDIO ES DE CUATROCIENTOS METROS CUADRADOS B.- LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN ES DE CUATROCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PUNTO SEIS METROS CUADRADOS SOBRE NIVEL DE BANQUETA Y BAJO NIVEL DE BANQUETA TRESCIENTOS CINCO PUNTO SESENTA Y UNO C) LA SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE ES DE DOSCIENTOS CUARENTA Y SEIS PUNTO OCHO METROS CUADRADOS D) LA SUPERFICIE DE DESPLANTE ES DE CIENTO CINCUENTA Y TRES PUNTO DOS METROS CUADRADOS E) LA ALTURA DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA ES DE OCHO PUNTO NOVENTA Y TRES METROS LINEALES F) LA SUPERFICIE CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA ES DE CUATROCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PUNTO SEIS METROS CUADRADOS G) LA SUPERFICIE CONSTRUIDA BAJO EL NIVEL DE BANQUETA ES DE TRESCIENTOS CINCO PUNTO SETENTA Y UNO METROS CUADRADOS H) LA ALTURA DE ENTREPISOS ES DE DOS PUNTO SESENTA METROS LINEALES I) LA ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE ES DE OCHO PUNTO NOVENTA Y TRES METROS LINEALES J) AL MOMENTO SE OBSERVA REMETIMIENTO EN EL INMUEBLE POR DOS DE SUS FACHADAS EN LA FACHADA PRINCIPAL POR LA CALLE DE MARGARITAS CON UN AREA DE CINCUENTA Y SEIS PUNTO CINCUENTA METROS CUADRADOS, POR LA CALLE DE IZTACCHHUATL CON UN AREA DE TREINTA Y UNO PUNTO VEINTI TRES METROS CUADRADOS, REFERENTE A LO SOLICITADO EN A.- EN SUS FRACCIONES I, II Y III EXHIBE DOCUMENTO ASENTADO EN APARTADO DE DOCUMENTOS.

De lo señalado por el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, se desprende que se trata de una obra nueva en etapa de acabados, constituida al momento de la visita de verificación por semisótano, planta baja y dos (2) niveles de construcción, es decir, tres (3) niveles de construcción contados a partir de nivel medio de banquetta, en una superficie del predio de 400 m² (cuatrocientos metros cuadrados), con una superficie de construcción de 459.6 m² (cuatrocientos cincuenta y nueve punto seis metros cuadrados) a partir de nivel medio de banquetta, una superficie de desplante de 153.2 m² (ciento cincuenta y tres punto dos metros cuadrados), una altura de 8.93 m





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DU/768/2019

700-CVV-RE-07

(ocho punto noventa y tres metros) lineales y una superficie de área libre de 246.8 m² (doscientos cuarenta y seis punto ocho metros cuadrados), mismas que se determinaron mediante telemetro laser digital marca Bosch GLM 150, 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 29 fracción III de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal y 3 fracción XVI del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

En consecuencia, esta autoridad procede a la valoración de las documentales exhibidas al momento de la visita de verificación, así como de las pruebas admitidas y desahogadas durante la substanciación del presente procedimiento de verificación, mismas que se valoran en términos de los artículos 402 y 403 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 relación con el objeto y alcance de la orden de visita de verificación, sin que sea necesario hacer mención expresa de ellas.-----

Ahora bien, por lo que hace al Registro de Manifestación de Construcción Tipo B o C, folio [REDACTED], de fecha de expedición veintidós de marzo de dos mil dieciocho, la misma únicamente será tomada en cuenta para los efectos de haber acreditado ejercer el derecho conferido en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio [REDACTED], de fecha de expedición doce de octubre de dos mil diecisiete, tal y como se detalla en líneas subsecuentes.-----

En dicho sentido, esta autoridad determina que la documental que acredita el objeto y alcance de la orden de visita de verificación, es el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio [REDACTED] de fecha de expedición doce de octubre de dos mil diecisiete, del cual se desprende que tuvo una vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, esto fue hasta el trece de octubre de dos mil dieciocho, por lo que dicho Certificado no se encontraba vigente al momento de la práctica de la visita de verificación, no obstante, de las constancias que obran agregadas en autos, se desprende que se ejerció el derecho conferido en el mismo, ya que se advierte el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B o C, folio [REDACTED] de fecha de expedición veintidós de marzo de dos mil dieciocho, relativo al inmueble visitado, trámite que se realizó dentro de la vigencia de dicho Certificado, con lo que se acredita haber ejercido el derecho conferido conforme al artículo 158 fracción II párrafo tercero del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.-----

Una vez precisado lo anterior, del estudio y análisis del Certificado de referencia, se desprende en la parte conducente que al inmueble objeto del presente procedimiento, le aplica la zonificación Habitacional Unifamiliar, 9.00 m. de altura máxima, 55% mínimo de área libre, en una superficie de desplante de 187.12 m² (ciento ochenta y siete punto doce metros cuadrados) con una superficie máxima de construcción de 561.38 m² (quinientos sesenta y uno punto treinta y ocho metros cuadrados) y una superficie de área libre de 228.71 m² (doscientos veintiocho punto setenta y un metros cuadrados), por lo que se hace evidente que la altura; la superficie de desplante; la superficie de construcción y la superficie de área libre observados al momento de la práctica de la visita de verificación en el inmueble visitado, son los permitidos en la zonificación aplicable, de conformidad con el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, folio [REDACTED] de fecha de expedición doce de octubre de dos mil diecisiete, toda vez que ha quedado precisado en líneas que anteceden que el inmueble visitado se encontraba conformado al momento de la visita de verificación por semisótano, planta baja y dos (2) niveles de construcción, es decir, tres (3) niveles de construcción contados a partir de nivel medio de banquetta, con una altura de 8.93 m (ocho punto noventa y tres metros) lineales; una superficie de desplante de 153.2 m² (ciento cincuenta y tres punto dos metros cuadrados); una superficie de construcción de 459.6 m² (cuatrocientos cincuenta y nueve punto seis metros cuadrados) a partir de nivel medio de banquetta, y una superficie de área libre de 246.8 m² (doscientos cuarenta y seis punto ocho metros cuadrados).-----



Por lo anterior, esta autoridad determina que el visitado observa las disposiciones legales y reglamentarias en materia de desarrollo urbano, respecto a la altura; la superficie de desplante; la superficie de construcción y la superficie de área libre permitidos para el inmueble visitado, de conformidad con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio [redacted], de fecha de expedición doce de octubre de dos mil diecisiete, en relación con lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

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, de conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa.

4/5

TERCERO.- Por lo que hace a la altura; la superficie de desplante; la superficie de construcción y la superficie de área libre, se determina que el C. [redacted] propietario del inmueble materia del presente procedimiento, observó las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en materia de Desarrollo Urbano, dejando a salvo la facultad de 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.

SEXTO.- Notifíquese personalmente la presente determinación administrativa al C. [redacted] propietario del inmueble materia del presente procedimiento, por conducto de su apoderado legal el C. [redacted] v/o a los CC. [redacted] autorizados en el presente procedimiento, en el domicilio señalado para oír y recibir notificaciones ubicado en [redacted]

U



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DU/768/2019

700-CVV-RE-07



SÉPTIMO.- CÚMPLASE.

Así lo resolvió la Licenciada Maira Guadalupe López Olvera, Coordinadora de Substanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, quien firma por duplicado al calce. Conste.

DVDC/ACG

