



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3534/2018

En la Ciudad de México, a ocho de enero de dos mil diecinueve.-----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Calle Río Soto La Marina, número sesenta y nueve (69), Colonia Paseos de Churubusco, demarcación territorial Iztapalapa, en esta Ciudad, , atento a los siguientes:--

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

1.- El veintisiete de agosto de dos mil dieciocho, se emitió la orden de visita de verificación al inmueble citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/3534/2018, misma que fue ejecutada el veintiocho del mismo mes y año, por el C. Nancy del Carmen Rodríguez Puebla, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados.-----

2.- En fecha once de septiembre de dos mil dieciocho, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, 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 catorce de septiembre de dos mil dieciocho, mediante el cual se previno al promovente a efecto de que subsanara las faltas en su escrito, apercibiéndolo para el caso de no desahogar en tiempo y forma la misma, se tendría por no presentado el escrito de referencia y por perdido el derecho que debieron ejercitar, en fecha veintiséis de septiembre de dos mil dieciocho el C. [REDACTED] presentó documentos, escrito al cual recayó el acuerdo de fecha primero de octubre del dos mil diecinueve en el cual se le dijo se estuviera a la prevención decretada por acuerdo de fecha catorce de septiembre de dos mil dieciocho; prevención que mediante escrito de fecha veinticinco de octubre de dos mil dieciocho, signado por el C. [REDACTED], se pretendió desahogar, recayéndole acuerdo de treinta de octubre de dos mil dieciocho, en el que se tuvo por desahogada en tiempo y en forma la prevención antes citada, por lo que se reconoció la personalidad del promovente, en su carácter de propietario del inmueble materia del presente procedimiento marcado con el número sesenta y nueve (69), de igual forma se señaló fecha y hora para la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, misma que se llevó a cabo a las diez horas con treinta minutos del diez de diciembre de dos mil dieciocho, en la cual se hizo constar la incomparecencia del promovente, diligencia en la que se desahogaron las pruebas admitidas.-----

1/4

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 del Distrito Federal, es competente para resolver el presente asunto con fundamento en los artículos 14 párrafo segundo, 16 primer párrafo, 17 párrafo tercero 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, IX, 7 fracciones I, II, III, IV, 8, 9 y 13 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 1, 2 fracciones III y V, 6 fracción IV, 7 apartado A fracciones I inciso d), II y IV, 8 fracción II, 18, 19 fracción IV y Décimo Primero Transitorio de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 1, 2, 3 fracción VII, 7, 22 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, 1 fracción IV, 2, 3 fracciones II, III y V, 4, 14 fracción IV, 35 y 78 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; y 8 fracción VII 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 Iztapalapa, y Normas de Ordenación en esta Ciudad, 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 que todo acto de autoridad 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, toda vez que se ingresó en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito de observaciones a que hace referencia el artículo 29 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a llevar a cabo el estudio del mismo, así como 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, 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:-----

"Plenamente/constituida en el domicilio indicado en la orden de visita de verificación y después de solicitar la presencia del propietario y/o titular y/o poseedor y/o ocupante y/o dependiente y/o encargado y/o responsable y/o administrador del inmueble atiendo la presencia con el encargado del inmueble y observo lo siguiente se trata de un inmueble constituido por planta baja y dos niveles y un sótano, con fachada en color blanco y gris cemento, con acceso en porton de metalico azul, donde al interior observo se llevan a cabo trabajos de aplanados y repellidos en muros y plafones asi como cambio de materiales de pisos y ventanas, remodelacion, respecto al objeto y alcance 1.- se trata de un predio de planta baja y dos niveles, 2.- al momento se observan trabajos de remodelacion, 3.- la medida de las siguientes superficies a) del inmueble visitado 180 metros cuadrados, b) del area utilizada 340.7 metros cuadrados c)del area construida 262.2 metros cuadrados d)de la altura 8.5 metros lineales e)del area libre 79 metros cuadrados A, B Y C no exhibe documentos" (Sic.) -----

2/4

De lo anterior, se advierte que el inmueble visitado se encontraba constituido por planta baja y dos (02) niveles, es decir, tres (03) niveles de construcción contados a partir de nivel medio de banquetta, ello en una superficie del predio de 180 m² (ciento ochenta metros cuadrados), con una superficie de construcción de 262.2 m² (doscientos sesenta y dos punto dos metros cuadrados) sobre nivel medio de banquetta, y una superficie de área libre de 79 m² (setenta y nueve metros cuadrados), superficies que se determinaron empleando 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 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 pruebas exhibidas al momento de la visita de verificación, así como las 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





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3534/2018

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:-----

"PRUEBAS DOCUMENTALES. SU RELACIÓN 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 fue exhibida en copia cotejada con original y que obra en autos para acreditar el objeto y alcance de la orden de visita de verificación, es el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, folio [REDACTED], de fecha de expedición doce de septiembre de dos mil dieciocho, a favor del inmueble materia del presente procedimiento.-----

Cabe destacar que dicho Certificado fue expedido en fecha posterior a la visita de verificación asimismo este tiene una vigencia de una año contado a partir del día siguiente de su expedición, resultando evidente que no se contaba con el mismo al momento de la práctica de la visita de verificación, también lo es que se ejerció el derecho conferido en el mismo, lo anterior, de conformidad con el artículo 158 del párrafo tercero del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.-----

De lo anterior, se advierte que en el caso en particular el visitado ejerció el derecho conferido en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, folio [REDACTED], de fecha de expedición doce de septiembre de dos mil dieciocho, por lo que resulta procedente tomarlo en cuenta para la emisión de la presente determinación.-----

3/4

Ahora bien, 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 **H/3/40/MB (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre), en una superficie máxima de construcción de 329.40 m² (trescientos veintinueve punto cuarenta metros cuadrados),** por lo que se hace evidente que los niveles, 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 de Zonificación de Uso del Suelo, folio [REDACTED] de fecha de expedición doce de septiembre de dos mil dieciocho, para el inmueble objeto del presente procedimiento, 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 planta baja y dos (02) niveles, es decir, tres(03) niveles de construcción contados a partir de nivel medio de banquetta, con una superficie de construcción de 262.2 m² (doscientos sesenta y dos pun dos metros cuadrados) sobre nivel medio de banquetta, y una superficie de área libre de 79 m² (setenta y nueve metros cuadrados), lo anterior, es así en virtud de que de la operación aritmética que se realiza respecto de la superficie del predio, es decir, 183 m² (ciento ochenta y tres metros cuadrados), y el equivalente al cuarenta por ciento (40%) de área libre, el inmueble visitado debe contar con 73.20 m² (setenta y tres punto veinte metros cuadrados), siendo que tiene una superficie de área libre de 79 m² (setenta y nueve metros cuadrados), es decir, una superficie mayor a la requerida como mínima.-----

Por lo anterior, esta autoridad determina que el visitado observa las disposiciones legales y reglamentarias en materia de desarrollo urbano, respecto al número de niveles, la superficie de construcción, el porcentaje de área libre permitidos para el inmueble visitado, de conformidad con el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, folio [REDACTED] de fecha de expedición doce de septiembre de dos mil dieciocho, de conformidad 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. -----

TERCERO.- Por lo que hace a los niveles, superficie de construcción y superficie de área libre, y el Dictamen de Impacto Urbano, se advierte que [REDACTED] propietario del inmueble materia del presente procedimiento, cumple con las disposiciones legales y reglamentarias en materia de desarrollo urbano, 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.-----

4/4

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, y/o al C. [REDACTED], en su carácter autorizado en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en el domicilio señalado para oír y recibir toda clase de notificaciones, ubicado en [REDACTED]-----

SÉPTIMO.- Previa notificación de la presente determinación administrativa que obre en los autos del procedimiento número INVEADF/OV/DUYUS/3534/2018 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 del Distrito Federal, quien firma por duplicado al calce. Conste.-----

