



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/208/2019
700-CVV-RE-07

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Oriente doscientos cincuenta y cinco (255), número doscientos ochenta y dos (282), Colonia Agrícola Oriental, código postal 08500, Alcaldía Iztacalco, en esta Ciudad, atento a los siguientes: -----

RESULTANDOS

1.- El cinco 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/208/2019, misma que fue ejecutada el día nueve del mismo mes y año, por el C. Celso Jonathan Sánchez Montero, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados.-----

2.- En fecha veinte de septiembre de dos mil diecinueve, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por el C. [REDACTED] mediante el cual formuló observaciones y presentó pruebas respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia de este asunto, recayéndole acuerdo de fecha veintinueve de octubre de dos mil diecinueve, mediante el cual se tuvieron por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas, señalándose día y hora para que tuviera verificativo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, misma que se desarrolló el dos de diciembre de noviembre de dos mil diecinueve, haciéndose constar la comparecencia del promovente y por reconocida su calidad como Apoderado Legal de la persona moral denominada [REDACTED] interesada en el presente procedimiento, teniéndose por desahogadas las pruebas admitidas y se tuvieron por formulados alegatos de manera 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, 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, 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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/208/2019
700-CVV-RE-07

del Distrito Federal, así como al Programa General de Desarrollo Urbano, Programa Delegacional y/o Parcial de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Iztacalco, 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 que requieren 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 ejecutada, 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 los siguientes hechos, objetos, lugares y circunstancias:

2/5

“...Se observa un predio en el cual se realizan trabajos de construcción al momento de la diligencia el inmueble cuenta con semisotano y un nivel en el cual se realiza colocación de cimbra para colado en una parte y la otra ya cuenta con colado al momento se observan 21 trabajadores y personal de vigilancia en atención al alcance de la orden se observa lo siguiente 1.- el aprovechamiento observado al interior del inmueble es de trabajos de construcción en obra nueva 2.- el número de niveles de la edificación a partir del nivel de banquetta es uno. 3.- Bajo nivel de banquetta cuenta con un semisotano 4.- Al momento de la presente diligencia no se puede determinar el número de viviendas 5.- Las mediciones siguiente a) superficie total del predio es de 437.47 m2 (cuatrocientos treinta y siete punto cuarenta y siete metros cuadrados) b) la superficie total de construcción al momento de la diligencia 763.96 m2 (setecientos sesenta y tres punto noventa y seis metros cuadrados) c) la superficie de área libre al momento de la diligencia es de 110.00 m2 (ciento diez metros cuadrados) d) la superficie de desplante al momento de la diligencia es de 326.50 m2 (trescientos veintiseis punto cincuenta metros cuadrados) e) La altura del inmueble a partir de banquetta al momento de la diligencia es de 4.36 m cuatro punto treinta y seis metros lineales) f) la superficie construida a partir del nivel de banquetta es de 404.97 m2 (cuatrocientos cuatro punto noventa y siete metros cuadrados) g) la superficie construida bajo nivel de banquetta es de 437.7 m2 /cuatrocientos treinta y siete punto siete metros cuadrados) h) el inmueble cuenta con semisotano con una altura de 1.87 m i) la superficie destinada para el aprovechamiento al interior del inmueble es de 873.96 m2 (ochocientos setenta y tres punto noventa y seis metros cuadrados). j) no hay superficie utilizadas al exterior del inmueble...”(sic).

De lo anterior, se desprende que se trata de un inmueble con trabajos de construcción en obra nueva, constituida al momento de la visita de verificación por un (1) nivel contado a partir del nivel medio de banquetta, una superficie del predio de 437.47 m2 (cuatrocientos treinta y siete punto cuarenta y siete metros cuadrados), con una superficie de construcción de 763.96 m2 (setecientos sesenta y tres punto noventa y seis metros cuadrados), una superficie de desplante al momento de la diligencia es de 326.50 m2 (trescientos veintiseis punto cincuenta metros cuadrados), y una superficie de área libre de 110.00 m2 (ciento diez 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 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.

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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/208/2019
700-CVV-RE-07

“...Certificado único de zonificación de uso de suelo digital folio 23891-151RUFR18D, para el domicilio que nos ocupa de fecha 11 de julio de 2018, superficie del predio 514.17 m2 (quinientos catorce punto diecisiete metros cuadrados) para zonificación HM/5/20/Z, superficie máxima de construcción 2056.67 m2 (dos mil cincuenta y seis punto sesenta y siete metros cuadrados) constancia de alineamiento y/o número oficial folio 553, expedido por la delegación Iztacalco e fecha 19 de octubre de 2017 con vigencia de 2 años para el domicilio que nos ocupa donde indica que no es zona historia ni zona patrimonial ni afectación ni restricciones con sello de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Iztacalco...”(sic).-----

En dicho sentido esta autoridad procede a la valoración de las documentales que fueron exhibidas al momento de la visita de verificación, así como de las admitidas y desahogadas durante la substanciación del presente procedimiento, las cuales se valoran en términos de los artículos 327 fracción II, 402 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; las cuales se hacen consistir en las que a continuación se citan:-----

3/5

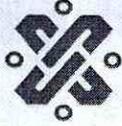
1.- Constancia de Alineamiento y/o número oficial, de fecha diecinueve de octubre de dos mil diecisiete, con número de folio 553, documental respecto de la cual, no se entrará a su estudio y análisis, toda vez que no acredita el cumplimiento de la normatividad en materia de desarrollo urbano, que es precisamente la materia sobre la cual versa el presente procedimiento.-----

2.- Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, folio FIZT-003-19 RIZTB-003-19, de fecha catorce de enero de dos mil diecinueve.-----

3.- Certificado único de zonificación de uso de suelo digital, folio 23891-151RUFR18D, de fecha de expedición once de julio de dos mil dieciocho.-----

Una vez precisado lo anterior, esta autoridad determina que para efecto de emitir la presente determinación, por establecer la zonificación que le corresponde al inmueble visitado, entrará al estudio del Certificado único de zonificación de uso de suelo digital, folio 23891-151RUFR18D, de fecha de expedición once de julio de dos mil dieciocho, respecto del inmueble materia del presente procedimiento, se desprende que tenía una vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, resultando evidente que dicho certificado no se encontraba vigente al momento de la visita de verificación; 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, folio FIZT-003-19 RIZTB-003-19, de fecha catorce de enero de dos mil diecinueve, respecto del inmueble de mérito, durante la vigencia del Certificado antes citado, 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 para los efectos de la presente resolución.-----

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 de suelo digital, folio 23891-151RUFR18D, de fecha de expedición once de julio de dos mil dieciocho, del que se advierte que al inmueble le aplica la zonificación H/3/20/A (Habitacional, tres (3) niveles máximos de construcción, superficie máxima de construcción de 1,234.00 (mil doscientos treinta y cuatro metros cuadrados), 20 % mínimo de área libre), 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 un (1) nivel contado a partir del nivel medio de banquetta, con una superficie de construcción de 763.96 m2 (setecientos sesenta y tres punto noventa y seis metros cuadrados), por lo que se hace evidente que los niveles y la superficie máxima de construcción observados al



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/208/2019
700-CVV-RE-07

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 437.47 m² (cuatrocientos treinta y siete punto cuarenta y siete metros cuadrados), en ese sentido el inmueble de referencia debe contar con el 20% mínimo de área libre, esto es el 20% de 437.47 m² (cuatrocientos treinta y siete punto cuarenta y siete metros cuadrados), resultando de la operación aritmética un total de 87.494 m² (ochenta y siete punto cuatrocientos noventa y cuatro metros cuadrados), siendo que del acta de visita de verificación materia del presente asunto, se advirtió que el inmueble de referencia contaba con una superficie de área libre de 110.00 m² (ciento diez metros cuadrados), es decir, una superficie mayor a la requerida como mínima en la zonificación aplicable al inmueble de referencia prevista en el Certificado único de zonificación de uso de suelo digital, folio 23891-151RUFR18D, de fecha de expedición once de julio de dos mil dieciocho.-----

4/5

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 de suelo digital, folio 23891-151RUFR18D, de fecha de expedición once de julio de dos mil dieciocho, 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 Secretarías 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."-----

N



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/208/2019
700-CVV-RE-07

-----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 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 y acreditar contar con el Dictamen de Impacto urbano, esta autoridad determina que la persona moral denominada [REDACTED] interesada en el 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.-----

5/5

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 persona moral denominada [REDACTED] interesada en el presente procedimiento, a través de su apoderado legal, el C. [REDACTED] en su carácter de autorizados, en el domicilio señalado para recibir y oír notificaciones, ubicado en [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/KRRG