



700-CVV-RE-07

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/209/2019

En la Ciudad de México, a cinco de noviembre de dos mil diecinueve. -----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Canarias, número seiscientos nueve (609), colonia Portales Norte, Código Postal 03303, Alcaldía Benito Juárez, en la Ciudad de México, atento a los siguientes: ----

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

1.- En fecha 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/209/2019, misma que fue ejecutada el nueve del mismo mes y año, por el C. German González Díaz, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados. -----

2.- El día veinticuatro de septiembre dos mil diecinueve, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por la ciudadana [REDACTED] 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; por lo que mediante acuerdo de fecha veintiséis de septiembre de dos mil diecinueve, 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 a las doce horas del día veintidós de octubre de dos mil diecinueve, en la que se hizo constar la incomparecencia de la promovente, por lo tanto por no acreditada la personalidad con la que se ostentaba ni acreditado el interés de su representada en el presente procedimiento, únicamente por desahogadas por su propia y especial naturaleza las pruebas admitidas. -----

1/6

3.- Una vez substanciado el presente procedimiento de verificación, esta Autoridad 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 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 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 lógico 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, asento en la parte conducente lo siguiente:-----

"...se trata de un inmueble con doce interiores horizontales con semisótano ocupado como estacionamiento al momento no se advierten trabajos de construcción y algunas viviendas ya se encuentran entregada, respecto al objeto y alcance se hace constar lo siguiente: 1.- Al momento se advierte casa habitación sin embargo los departamentos aún no están ocupados; 2.- se advierte planta baja y dos niveles; 3.- se advierte un semisótano; 4.- se advierten doce (12) departamentos horizontales, 5.- Las siguientes mediciones a) superficie total del predio 525 m² (quinientos veinticinco metros cuadrados), b) superficie de construcción 1795 m² (mil setecientos noventa y cinco metros cuadrados), c) superficie de área libre 105.48 m² (ciento cinco punto cuarenta y ocho metros cuadrados), d) superficie de desplante 425 m² (cuatrocientos veinticinco metros cuadrados), e) altura del inmueble a partir del nivel de banquetta 8.30 mts (ocho punto treinta metros), f) superficie construida a partir de nivel de banquetta 1,270 m² (mil doscientos setenta metros cuadrados), g) superficie construida bajo nivel de banquetta 525 m² (quinientos veinticinco metros cuadrados)..." (sic).-----

2/6

De lo anterior, se desprende que el inmueble visitado, consta de tres (3) niveles contados a partir de nivel de banquetta, **en una superficie del predio de 525 m² (quinientos veinticinco metros cuadrados), una superficie de construcción contada a partir del nivel de banquetta de 1270 m² (mil doscientos setenta metros cuadrados), con doce (12) departamentos, una superficie de desplante de 425 m² (cuatrocientos veinticinco metros cuadrados) y una superficie de área libre de 105.48 m² (ciento cinco punto cuarenta y ocho metros cuadrados)**, superficies que se determinaron utilizando telemetro 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 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.-----



700-CVV-RE-07

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/209/2019

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 de Certificado Único de Zonificación del uso del suelo folio 3230-151DIMA17 de fecha 27 de febrero de 2017 para el domicilio de mérito zonificación H/3/20/A, superficie total del predio 525 m2, área libre 105 m2, desplante 420 m2 superficie máxima de construcción 1260 m2 y número máximo de viviendas permitidas 16...Exhibe Original de Constancia de Alineamiento y número oficial con folio 0350 de fecha 3 de marzo de 2017, domicilio de mérito, expedido por Delegación Benito Juárez..." (sic).-----

Documentales respecto de las cuales esta autoridad se pronunciará en líneas subsecuentes, toda vez que también fueron exhibidas durante la substanciación del presente procedimiento. -----

En consecuencia, esta autoridad procede a la valoración de las pruebas exhibidas durante la visita de verificación, así como las admitidas y desahogadas durante la substanciación del presente procedimiento, las cuales se valoran en términos de los artículos 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria a la Ley de la materia, de conformidad con los artículos 4 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 7 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, 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: ----

1. Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, folio 0350, expedida por la Delegación Benito Juárez, documental que no puede ser considerada para su estudio y análisis al emitir la presente determinación, toda vez que la misma, no acredita el cumplimiento de la normatividad en materia de Desarrollo Urbano, que es precisamente la materia sobre la cual versa el presente procedimiento.-----

3/6

2. Registro de Manifestación de Construcción Tipo B o C, folio FBJ-0162-17, con vigencia del veintidós de junio de dos mil diecisiete al veintidós de junio de dos mil veinte, presentada ante la Delegación Benito Juárez y del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 13230-151DIMA17, con fecha de expedición de veintisiete de febrero de dos mil diecisiete, esta autoridad se pronunciara en líneas subsecuentes.-----

Una vez precisado lo anterior, esta autoridad determina que la documental que puede ser considerada al momento de emitir la presente determinación, es el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 13230-151DIMA17, con fecha de expedición de veintisiete de febrero de dos mil diecisiete, a favor del inmueble materia del presente procedimiento, del que se advierte que fue expedido conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el seis de mayo de dos mil cinco (vigente al momento de la visita de verificación materia del presente procedimiento); asimismo, dicho Certificado contaba con una vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, es decir, hasta el día veintiocho de febrero de dos mil dieciocho, resultando evidente que dicho certificado no se encontraba vigente al momento de la práctica de la visita de verificación; no obstante, se 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 el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B o C, folio FBJ-0162-17, con vigencia del veintidós de junio de dos mil diecisiete al veintidós de junio de dos mil veinte, presentada ante la Delegación Benito Juárez, durante la vigencia del Certificado de referencia, mismo que al ser consultado en la página electrónica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, coincide plenamente con la imagen digital almacenada en dicha página, por lo que esta autoridad determina tomarlo



700-CVV-RE-07
EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/209/2019

en cuenta para los efectos de la presente resolución.-----

En dicho sentido, del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 13230-151DIMA17, con fecha de expedición de veintisiete de febrero de dos mil diecisiete, se desprende que al inmueble objeto del presente procedimiento, le corresponden las zonificaciones: H/3/20 (Habitacional, tres (3) niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, es decir, de 105 m² (ciento cinco metros cuadrados), una superficie máxima de construcción de 1,260 m² (mil doscientos sesenta metros cuadrados), una superficie de desplante 420 m² (cuatrocientos veinte metros cuadrados) y número máximo de viviendas permitidas 16 (dieciséis) viviendas; por lo que se hace evidente que el número de niveles, número de viviendas observadas y superficie mínima de área libre, al momento de la práctica de la visita de verificación en el inmueble visitado, son los permitidos en la zonificación aplicable prevista en el certificado de referencia, toda vez que ha quedado precisado en líneas que anteceden que el inmueble visitado cuenta con tres (3) niveles contados a partir de nivel de banquetta, con doce (12) departamentos y con una superficie mínima de área libre de 105.48 m² (ciento cinco punto cuarenta y ocho).----

Ahora bien, por lo que respecta a la superficie de construcción y superficie de desplante correspondiente a la zonificación aplicable, es de señalar que de lo asentado por el personal especializado en funciones de verificación, se establece que la superficie de construcción es de 1,270 m² (mil doscientos setenta metros cuadrados) y la superficie de desplante es de 425 m² (cuatrocientos veinticinco metros cuadrados); no obstante de las pruebas ofrecidas por el visitado, consistentes en Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 13230-151DIMA17, con fecha de expedición de veintisiete de febrero de dos mil diecisiete, se desprende que la superficie de construcción es de 1,260 m² (mil doscientos sesenta metros cuadrados), por lo que es evidente que existe una variación en la superficie de construcción de 10 m² (diez metros cuadrados). Asimismo, respecto a la superficie de desplante se advierte que es de 425 m² (cuatrocientos veinticinco metros cuadrados), por lo que es evidente que existe una variación en la superficie de construcción de 5 m² (cinco metros cuadrados), siendo estos datos imprecisos para la correcta y objetiva calificación del acta de visita de verificación que nos ocupa; una vez determinado lo anterior, es de concluir que esta autoridad queda limitada a emitir pronunciamiento alguno respecto de la superficie de construcción y superficie de desplante, toda vez que no cuenta con los elementos necesarios para determinar el cumplimiento de esta.-----

4/6

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, número de viviendas y superficie mínima 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 13230-151DIMA17, con fecha de expedición de veintisiete de febrero de dos mil diecisiete, a favor del inmueble materia del presente procedimiento, del que se advierte que fue expedido conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el seis de mayo de dos mil cinco, 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



700-CVV-RE-07

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/209/2019

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.-----

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. -----

5/6

TERCERO.- Por lo que hace a los niveles, número de viviendas y superficie mínima de área libre observados en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación, esta autoridad determina que la persona Titular y/o Propietario y/o Poseedor del inmueble objeto del presente procedimiento, al momento de la visita de verificación cumplieron 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 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 la presente determinación administrativa a la persona Titular y/o Propietario y/o Poseedor del inmueble objeto del presente procedimiento, en el domicilio ubicado en [REDACTED] -----

