



“2020, año de Leona Vicario, Benemérita Madre de la Patria”
Expediente: INVEACDMX/OV/DU/328/2019

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

VISTOS para resolver en definitiva los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Calle Sagredo número 27 (veintisiete), Colonia San José Insurgentes, Alcaldía Benito Juárez, Código Postal 03900, en esta Ciudad de México; atento a los siguientes: -----

RESULTANDOS

1.- En fecha veinticinco 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/328/2019, misma que fue ejecutada el veintiséis del mismo mes y año, por el C. Víctor Alfonso Carbajal Martínez, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados. -----

2.- El día treinta de septiembre de dos mil diecinueve, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por el [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, recayéndole acuerdo de fecha dieciocho de octubre de dos mil diecinueve, por medio del cual se acredita la personalidad como Fideicomitente B desarrollador del proyecto [REDACTED] en el inmueble visitado, se fijó fecha y hora de audiencia de ley, misma que se llevó a cabo el día doce de diciembre de dos mil diecinueve, diligencia en la que se desahogaron las pruebas admitidas y se tuvieron por formulados alegatos de forma verbal, turnándose el presente expediente a fase de resolución. -----

1/5

3.- Una vez substanciado el presente procedimiento de verificación, esta Instancia resuelve en términos de los siguientes:-----

CONSIDERANDOS

PRIMERO.- La suscrita 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 segundo y 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 del decreto publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha doce de junio de dos mil diecinueve, 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 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. -----

X

Carolina 132, colonia Noche Buena
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
T. 47377700

f

CIUDAD INNOVADORA
Y DE DERECHOS

f

v



“2020, año de Leona Vicario, Benemérita Madre de la Patria”
Expediente: INVEACDMX/OV/DU/328/2019

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 6, 7, 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, 32 y 97 de la Ley de Procedimiento en cita. -----

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 requerida a que se refiere en la orden de visita, el personal especializado en funciones de verificación, asentó lo siguiente: -----

“AL MOMENTO NO EXHIBE” (sic)

En cumplimiento a la orden de visita de verificación materia del presente asunto, el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, en el acta de visita de verificación, asentó los siguientes hechos, objetos, lugares y circunstancias:---

2/5

“... OBSERVO TRABAJOS DE CONSTRUCCIÓN EN EJECUCIÓN Y TRABAJADORES ASÍ COMO MATERIAL Y HERRAMIENTAS PROPIAS DE LA CONSTRUCCIÓN, LA CUAL SE ENCUENTRA EN ETAPA DE CIMENTACIÓN A BASE DE ZAPATAS Y ARMADO DE VARILLAS Y CONCRETO ASÍ COMO LEVANTAMIENTO DE MUROS PERIMETRALES, RESPECTO AL ALCANCE INDICADO EN LA ORDEN DE VISITA MANIFIESTO: 1.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE OBRA NUEVA EN PROCESO DE CIMENTACIÓN, 2.- EL NÚMERO DE NIVELES DE LA EDIFICACIÓN BAJO NIVEL DE BANQUETA AL MOMENTO DE LA DILIGENCIA SE ENCUENTRA EN ETAPA DE CIMENTACIÓN. 3.- EL NÚMERO DE NIVELES SOBRE EL NIVEL DE BANQUETA, AL MOMENTO SE ENCUENTRA EN CIMENTACIÓN, 4.- EL NÚMERO DE VIVIENDAS, AL MOMENTO NO SE OBSERVAN VIVIENDAS, 5.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) LA SUPERFICIE TOTAL DE PREDIO ES DE 209.2 M² (DOSCIENTOS NUEVE PUNTO DOS METROS CUADRADOS), B) SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN EN ETAPA DE CIMENTACIÓN A BASE DE LOSA DE FONDO SIN CUERPO CONSTRUCTIVO, C) SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE DE 50 M² (CINCUENTA METROS CUADRADOS), LA CUAL ES PÉRMÉALE SIN PISO FIRME, D) SUPERFICIE DE DESPLANTE ES DE 459.2 M² (CUATROCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PUNTO DOS METROS CUADRADOS) AL MOMENTO, E) ALTURA DE ENTRE PISOS NO SE PUEDE DETERMINAR, F) ALTURA DEL INMUEBLE NO SE PUEDE DETERMINAR, G) SUPERFICIE CONSTRUIDA A PARTIR DE NIVEL DE BANQUETA NO SE PUEDE DETERMINAR, H) EL INMUEBLE NO CUENTA AL MOMENTO CON NIVEL MEDIO DE BANQUETA,,,” (Sic)

De lo anterior, se desprende que se trata de un inmueble, con una superficie del predio de 509.2 m² (quinientos nueve punto dos metros cuadrados), superficie que se determinó utilizando telemetro laser digital marca Bosch GLM 150, en el que se lleva a cabo una obra en proceso de construcción en etapa de cimentación, 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

*R
N*

N



"2020, año de Leona Vicario, Benemérita Madre de la Patria"
Expediente: INVEACDMX/OV/DU/328/2019

Administrativa del Distrito Federal. -----

Esta autoridad procede a la valoración de 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; las cuales se hacen consistir en las que a continuación se citan. -----

1. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, número de folio 54021-151TOJU19D, de fecha treinta de septiembre de dos mil diecinueve, mismo que al ser consultado en la página electrónica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, coincide plenamente con la imagen digital almacenada en dicha página, y del cual se certifica de acuerdo con el Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación del Distrito Federal en Benito Juárez, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el seis de mayo de dos mil cinco, documental pública a la que se le otorga valor probatoria plena el cual acredita que al inmueble visitado, con cuenta catastral 039-226-02-0004, le corresponde una zonificación H/3/20/B (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre). -----
2. Original Constancia de Alineamiento y/o número Oficial, de fecha trece de agosto de dos mil diecinueve, documental que por su naturaleza jurídica, 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. Escritura del contrato de Fideicomiso Inmobiliario y de Administración de fecha cinco de septiembre de dos mil dieciocho, del que se desprende que el [REDACTED] adquiere la calidad de Fideicomitente B, el cual acordó llevar a cabo sobre el inmueble visitado un desarrollo habitación de ocho viviendas, para lo cual la planeación, ejecución de estudios, permisos, licencias, autorizaciones y financiamiento, urbanización, construcción, así como todas las acciones necesarias, serán realizadas por el fideicomitente B. -----

3/5

En dicho sentido, esta autoridad determina que la documental que el visitado exhibió durante la substanciación del presente procedimiento para acreditar la zonificación que le corresponde al inmueble visitado, es el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, por lo cual, respecto a los niveles y la superficie de construcción observados al momento de la práctica de la visita de verificación en el inmueble visitado, esta autoridad no hará pronunciamiento alguno, toda vez que ha quedado precisado en líneas que anteceden que el inmueble visitado se encuentra en etapa de cimentación. -----

Ahora bien, por lo que hace a la superficie de área libre, el Personal Especializado en Funciones de Verificación asentó en el acta de visita de verificación que aún no se advierte edificación alguna en el inmueble visitado, no obstante se desprende que este se encuentra en etapa de cimentación, de la que se insinúa que el visitado pretende dejar una superficie de área libre de 50 m² (cincuenta metros cuadrados), y de la zonificación aplicable se demuestra que dicho inmueble debe contar con un 20% de área libre, equivalente a 102.012 m² (ciento dos punto cero doce metros cuadrados), por lo que se le apercibe al [REDACTED] desarrollador del proyecto [REDACTED] en el inmueble visitado, a efecto de que se ajuste a la superficie mínima de área libre partir del nivel de banquetta permitida en la zonificación. -----



"2020, año de Leona Vicario, Benemérita Madre de la Patria"
Expediente: INVEACDMX/OV/DU/328/2019

aplicable, **APERCIBIDA** que en caso de no realizar dichos ajustes puede ser acreedor a sanción administrativa por reincidencia, dejando esta autoridad a salvo la facultad dada para ordenar y realizar las visitas de verificación necesarias en el inmueble. -----

Lo anterior en relación con lo establecido en los numerales 47, 48 y 50 fracción I inciso d) de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 191 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano, que para mayor referencia a continuación se citan:-----

Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. -----

"**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 50.** Dentro de las áreas de actuación, podrán establecerse polígonos de actuación, ajustándose a los Programas y a las determinaciones de los órganos centrales de la Administración Pública que resulten competentes conforme a esta Ley: -----

I. En suelo urbano: -----

d) Áreas de conservación patrimonial. -----

Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano. -----

"**Artículo 191.** Para las intervenciones y/o procedimientos administrativos en las áreas de conservación patrimonial y/o elementos afectos al patrimonio cultural urbano, el propietario o poseedor, el Director Responsable de Obra y/o el Corresponsable en Diseño Urbano y Arquitectónico, deberán contar con el dictamen técnico emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano, previo al registro de manifestación de construcción, aviso y/o licencia.-----

4/5

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 adscrito a este Instituto, de conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa.-----





"2020, año de Leona Vicario, Benemérita Madre de la Patria"
Expediente: INVEACDMX/OV/DU/328/2019

TERCERO.- Por acreditar contar con los niveles y superficie de construcción permitidos en la zonificación aplicable, esta autoridad determina que el [REDACTED] Fideicomitente B desarrollador del proyecto [REDACTED], en el inmueble visitado, 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.- Por lo que hace a la superficie de área libre observada en el acta de visita de verificación, se le apercibe al [REDACTED] Fideicomitente B desarrollador del proyecto [REDACTED], en el inmueble visitado, a efecto de que se ajuste a la superficie mínima de área libre permitida en la zonificación aplicable.-----

QUINTO.- 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.-----

SEXTO.- 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.-----

SÉPTIMO.- Notifíquese personalmente el contenido de la presente resolución al [REDACTED] Fideicomitente B desarrollador del proyecto [REDACTED] en el inmueble visitado, y/o al [REDACTED] autorizada en el presente procedimiento, en el domicilio ubicado en [REDACTED] por ser el señalado para tales efectos.-----

5/5

OCTAVO.- Previa notificación de la presente determinación administrativa que obre en los autos del procedimiento número INVEACDMX/OV/DU/1692/2019 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.-----

NOVENO.- CÚMPLASE.-----

Así lo resolvió la Licenciada Deyanira Ruiz Masqueda, Directora de Calificación "A" del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, quien firma al calce por duplicado. Conste.-----

2