



INVEACDMX/OV/DU/387/2019

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle De las Arboledas número 111 (ciento once), Colonia Insurgentes Cuicuilco, Alcaldía Coyoacán, Código Postal 04530, Ciudad de México, atento a los siguientes: -----

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

1.- El treinta 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/387/2019, misma que fue ejecutada el mismo día del mismo mes y año, por el C. Abel Francisco Mestizo, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados. -----

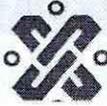
2.- Con fecha catorce de octubre de dos mil diecinueve, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por la C. [REDACTED] en el cual formuló observaciones y presentó las pruebas que consideró pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visitas de verificación materia de este asunto, recayéndole acuerdo de fecha diecisiete de octubre de dos mil diecinueve, mediante el cual se le indicó que debía presentar original y/o copia certificada de la documental con la que acredite su interés jurídico dentro del presente procedimiento, se fijó hora y fecha a efecto de celebrar audiencia de ley, misma que se llevó a cabo el día trece de noviembre de dos mil diecinueve, diligencia en la cual acreditó y se reconoció su personalidad como propietaria del inmueble visitado, se desahogaron las pruebas presentadas y se tuvieron por formulados sus alegatos de manera verbal, turnándose el presente expediente a fase de resolución. -----

1/5

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

-----**CONSIDERANDOS**-----

PRIMERO.- La 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, 37, 48, 49, y 78 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 96 y 97, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. -----



INVEACDMX/OV/DU/387/2019

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 Coyoacán, 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 que 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, 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 DE LA PRESENTE NO EXHIBE DOCUMENTO ALGUNO SEÑALADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN" (Sic)

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:-----

"... INMUEBLE DE PLANTA BAJA Y DOS NIVEL, EN EL PATIO DE LA PARTE DE ENFRENTE SE OBSERVAN ZANJAS DONDE SE ESTÁ COLOCANDO LA INSTALACIÓN DE LUZ, AL INTERIOR DEL INMUEBLE SE OBSERVA LA COLOCACIÓN DE INSTALACIONES APLANADO DE MUROS, SE OBSERVA LA DEMOLICIÓN PARCIAL DE UN TECHO EN EL PRIMER NIVEL, SE OBSERVAN MATERIALES TALES COMO CEMENTO ANDAMIOS Y DEMÁS HERRAMIENTAS PROPIAS DE LA CONSTRUCCIÓN, AL MOMENTO DE LA PRESENTE SE OBSERVAN 20 PERSONAS LABORANDO DENTRO DE LA OBRA, CON RESPECTO AL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN SE PUEDE OBSERVAR LO SIGUIENTE: 1) EL USO Y APROVECHAMIENTO OBSERVADO EN EL INMUEBLE ES DE OBRA PREEXISTENTE CON COLOCACIÓN DE INSTALACIÓN ELÉCTRICA, APLANADO DE MUROS Y DEMOLICIÓN DE LOSAS. 2.- CUENTA CON 2 NIVELES DE EDIFICACIÓN CONTADOS A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA, 3) AL MOMENTO SOLO CUENTA CON UNA SOLA VIVIENDA, 4) LAS MEDICIONES A) LA SUPERFICIE DEL PREDIO ES DE 403.00 METROS CUADRADOS B) LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN ES DE 326.70 METROS CUADRADOS, C) LA SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE ES DE 388.00 METROS CUADRADOS, D) LA SUPERFICIE DE DESPLANTE ES DE 152.00 METROS CUADRADOS, E) LA ALTURA DEL INMUEBLE ES DE 8.67 METROS LINEALES, F) SUPERFICIE CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA ES DE 326.70 METROS CUADRADOS, G) AL MOMENTO DE LA PRESENTE NO CUENTA CON NIVEL MEDIO DE BANQUETA; SE HACE MENCIÓN CON RESPECTO A LA PARTE DEMOLIDA QUE CORRESPONDE AL PRIMER NIVEL SE DESARROLLO 1.70 METROS CUADRADOS DE LOSA, AL MOMENTO DE LA PRESENTE..." (Sic)

De lo anterior, se advierte que se trata de un inmueble de una superficie de 403 m² (cuatrocientos tres metros cuadrados), superficie de área libre de 388 m² (trescientos ochenta y ocho metros cuadrados), altura de 8.67 m (ocho punto sesenta y siete metros lineales), superficies que se determinaron mediante telemetro laser digital marca Bosch GLM 150; De planta baja y dos niveles, en el patio se observan zanjas donde se coloca la instalación eléctrica, dentro del inmueble se observa colocación de instalaciones, aplanado de muros, demolición parcial de un techo en el primer nivel, materiales tales como cemento, andamios y demás herramienta así como veinte personas trabajando, tal y como lo asienta el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este



INVEACDMX/OV/DU/387/2019

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 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 consecuencia, esta autoridad procede a la valoración de la prueba admitida y desahogada durante la substanciación del presente procedimiento, siendo esta la única que fue exhibida con la finalidad de acreditar el objeto y alcance de la visita de verificación, misma que se valora 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, la cual se hace consistir en la que a continuación se cita. -----

1.- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, número de folio 56781-151DRMA19D, de fecha diez de octubre de dos mil diecinueve, mismo que se encuentra vigente y del cual se desprende que se encuentra dentro del Decreto por el que se aprueba el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Jardines del Pedregal de San Ángel Ampliación Oriente, en la Delegación Coyoacán, que se ratifica como parte del Decreto que Contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Coyoacán, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el diez de agosto de dos mil diez (vigente al momento de la visita de verificación). -----

Una vez precisado lo anterior, del estudio y análisis del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, antes precisado, se desprende que al inmueble objeto del presente procedimiento, le aplica la zonificación **Habitacional Unifamiliar, 9 metros de altura , 25% mínimo de área libre**, por lo anterior, se advierte que el inmueble de mérito tiene permitidos 9 m (nueve metros) de altura máximos, y toda vez que del acta de visita de verificación materia del presente asunto se advierte que el personal especializado en funciones de verificación hizo constar que el inmueble de referencia contaba con 8.67 m (ocho punto sesenta y siete metros lineales), se hace evidente que la altura se encuentra dentro de los parámetros permitidos, de conformidad con la zonificación aplicable prevista en el Certificado de referencia. -----

3/5

Así mismo del certificado citado, refiere que se deberá respetar una superficie de área libre del 25% (veinticinco por ciento), y para determinar si el visitado cumple con la misma, 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 403 m² (cuatrocientos tres metros cuadrados), en ese sentido el inmueble de referencia debe contar con el 25% mínimo de área libre, esto es el 25% de 403 m² (cuatrocientos tres metros cuadrados), resultando de la operación aritmética un total de 100.75 m² (ciento punto setenta y cinco metros cuadrados), que es la superficie de área libre que el visitado debe respetar, y del acta de visita de verificación, se advirtió que el inmueble de referencia cuenta con 388 m² (trescientos ochenta y ocho metros cuadrados), por lo que se hace evidente que el área libre observada al momento de la práctica de la visita de verificación en el inmueble visitado, es la permitida en la zonificación prevista en el Certificado de referencia. -----

En virtud de lo anterior, esta autoridad determina que el inmueble materia del presente procedimiento, observa las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, respecto a la altura y la superficie de área libre observados en la visita de verificación, de conformidad con la zonificación aplicable antes citada, (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), de conformidad con el artículo 43, 47, 48 y 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismo que cita: -----

f
n



INVEACDMX/OV/DU/387/2019

“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”.

“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.”

RESUELVE

4/5

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.

TERCERO.- Por lo que hace a la altura y la superficie de área libre observados en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación, esta autoridad determina que la C. [REDACTED] propietaria del 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.- 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.



INVEACDMX/OV/DU/387/2019

SEXTO.- Notifíquese personalmente el contenido de la presente resolución a la C. [REDACTED] propietaria del inmueble visitado, y/o a las CC [REDACTED] autorizados en el presente procedimiento, en el domicilio ubicado en [REDACTED] en esta Ciudad de México, por ser el señalado para tales efectos. -----

SÉPTIMO.- Previa notificación de la presente determinación administrativa que obre en los autos del procedimiento número INVEACDMX/OV/DU/387/2019 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.-----

OCTAVO.- 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 al calce por duplicado. Conste. -----

MAZRIJCNZL/FSG