



"2020, año de Leona Vicario, Benemérita Madre de la Patria"

700-CVV-RE-07

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/577/2019

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Eje 3 Poniente Amores, número treinta y dos (32), colonia Del Valle Norte, Alcaldía Benito Juárez, Código Postal 03103, en la Ciudad de México, atento a los siguientes: -----

-----RESULTANDOS-----

1.- En fecha veintiocho de octubre 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/577/2019, misma que fue ejecutada el veintinueve del mismo mes y año, por el C. Israel Alcántara Silva, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados. -----

2.- El día once de noviembre dos mil diecinueve, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por el ciudadano [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, al cual le recayó acuerdo de fecha catorce de noviembre de dos mil diecinueve, mediante el cual se reconoció la personalidad del promovente en su carácter de copropietario y Apoderado Legal de las ciudadanas [REDACTED] [REDACTED] también copropietarias del inmueble visitado, así como por ofrecidas las pruebas exhibidas, por señalado el domicilio para oír y recibir notificaciones y documentos, por autorizados a las personas señaladas en su escrito de cuenta y se señaló 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 con treinta minutos del día trece de diciembre de dos mil diecinueve, en la que se hizo constar la comparecencia del ciudadano [REDACTED] persona autorizada en el presente procedimiento, teniéndose por desahogadas las pruebas admitidas y se tuvieron por formulados alegatos de forma verbal y escrita. -----

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 Quáter, 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



"2020, año de Leona Vicario, Benemérita Madre de la Patria"

700-CVV-RE-07

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/577/2019

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:-----

2/6

"...obra en etapa de acabados constituida por un sótano, semisótano y 6 niveles respecto al objeto y alcance describo lo siguiente: 1.- El aprovechamiento observado al momento de la visita es de construcción, 2.- Se observa al momento semisótano y sótano bajo nivel de banquetta, 3.- Se observan 6 niveles de edificación sobre nivel de banquetta, 4.- Al momento por la etapa de la obra no puede determinarse cuantas viviendas hay, 5. Las Mediciones siguientes: a) La superficie del predio es de 1396 m² (mil trescientos noventa y seis metros cuadrados), b) La superficie de construcción es de 7315 m² (siete mil trescientos quince m²) c) La superficie de área libre es de 626 m² (seiscientos veintiséis metros cuadrados), d) La superficie de desplante es de 770 m² (setecientos setenta metros cuadrados)...g) La superficie construida a partir de nivel de banquetta 4515 m² (cuatro mil quinientos quince m²)..." (sic).-----

De lo anterior, se desprende que el inmueble visitado, consta de seis (6) niveles contados a partir de nivel de banquetta, **en una superficie del predio de 1,396 m² (mil trescientos noventa y seis metros cuadrados), una superficie de construcción contada a partir del nivel de banquetta de 4,515 m² (cuatro mil quinientos quince metros cuadrados), y una superficie de área libre de 626 m² (seiscientos veintiséis metros cuadrados),** superficies que se determinaron utilizando telemetro laser Bosch, 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.-----



"2020, año de Leona Vicario, Benemérita Madre de la Patria"

700-CVV-RE-07

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/577/2019

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 certificado único de zonificación de uso del suelo en copia certificada, folio 62372-151TIJO17, para el domicilio en comento, zonificación H/4/20/M, fecha 12 septiembre de 2017, se le aprueba polígono de actuación –Exhibe copia certificada de Constancia de Alineamiento y/o número oficial de fecha 8 de Marzo 2017, para el domicilio en comento...” (sic).-----

Respecto a las documentales que fueron exhibidas al momento de la visita de verificación, como se señala en el acta de referencia, el visitado contaba con un término de diez días hábiles contados a partir de la conclusión de la visita de verificación que nos ocupa, para formular por escrito, observaciones y presentar pruebas respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el Acta correspondiente, sin que de las pruebas exhibidas por el promovente se adviertan las mismas, por lo que se desconoce si dichas documentales son relativas al establecimiento visitado, la actividad para el cual fueron expedidas y los alcances de las mismas, siendo obligación del visitado, asumir la carga de la prueba en términos del artículo 281 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria a la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México conforme a su artículo 4 párrafo segundo, por lo que esta autoridad determina no conceder valor probatorio alguno a las mismas, para los efectos de la presente determinación.-----

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 0335, de fecha veintiuno de febrero de dos mil diecinueve.-----

2. Registro de Manifestación de Construcción Tipo B o C, folio RBJ-B-0320-17, de fecha primero de noviembre de dos mil diecisiete.-----

Por lo que las documentales antes referidas no pueden ser consideradas para su estudio y análisis al emitir la presente determinación, toda vez que las mismas, no acreditan el cumplimiento de la normatividad en materia de Desarrollo Urbano, que es precisamente la materia sobre la cual versa el presente procedimiento.-----

3. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 7897-151RUSE19, con fecha de expedición de veintiuno de junio de dos mil diecinueve y del Oficio SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/046/2017, de fecha treinta y uno de julio de dos mil diecisiete, que contiene el Dictamen para la constitución del polígono de actuación privado, a favor del predio visitado, esta autoridad se pronunciara en líneas subsiguientes.-----

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 7897-151RUSE19, con fecha de expedición de veintiuno de junio de dos mil diecinueve, a favor del inmueble materia del presente procedimiento, del que se advierte que fue expedido conforme al Programa Delegacional



"2020, año de Leona Vicario, Benemérita Madre de la Patria"

700-CVV-RE-07

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/577/2019

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

En dicho sentido, del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 7897-151RUSE19, con fecha de expedición de veintiuno de junio de dos mil diecinueve, así como del Oficio SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/046/2017, de fecha treinta y uno de julio de dos mil diecisiete, que contiene el Dictamen para la constitución del polígono de actuación privado, se desprende que al inmueble objeto del presente procedimiento, le corresponden las zonificaciones: H/4/20 (Habitacional, cuatro (4) niveles máximos de construcción y 20% mínimo de área libre) y HC/4/20 (Habitacional con Comercio en planta baja, cuatro (4) niveles máximo de construcción y 20% mínimo de área libre), esta última aplicable por Norma de Ordenación sobre Vialidad, cabe señalar que en dicho certificado se advierte la constitución del polígono de actuación mediante el sistema de actuación privado, en el inmueble visitado, del cual se advierte lo siguiente:-----

ACUERDO POR EL QUE SE APRUEBA EL DICTAMEN PARA LA CONSTITUCIÓN DEL POLÍGONO DE ACTUACIÓN, MEDIANTE EL SISTEMA DE ACTUACIÓN PRIVADO, EN EL PREDIO UBICADO EN LA CALLE AMORES NÚMERO 32, COLONIA DEL VALLE, DELEGACIÓN BENITO JUÁREZ.

PRIMERO. SE APRUEBA LA CONSTITUCIÓN DEL POLÍGONO DE ACTUACIÓN, conforme a lo establecido en el Dictamen número SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/046/2017 de fecha 31 de julio de 2017 que forma parte integrante del presente Acuerdo, bajo el Sistema de Actuación Privado, en el predio ubicado en la calle Amores número 32, Colonia Del Valle Norte, Delegación Benito Juárez, conforme a lo establecido en los considerandos II, III, IV y V con los siguientes nuevos lineamientos:

Predio	Zonificación	Niveles	Área libre	Área Máxima de	Sup. Máxima de	Densidad
			Mínima	Desplante	Construcción	
			m ²	m ²	m ²	
Amores No. 32	Habitacional con Comercio en Planta Baja	Hasta 7 (siete)	642.50	773.50	4,531.20 S.N.B	Z'

2. El número de viviendas factibles se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto.

3. La superficie mínima por vivienda en toda la Delegación Benito Juárez, no podrá ser menor a 60 m² de área privativa, sin incluir el área correspondiente a estacionamientos o establos.

En razón de lo anterior, se hace evidente que el inmueble tiene permitido siete (7) niveles máximos de construcción, con una superficie mínima de área libre de 642.50 m² (seiscientos cuarenta y dos punto cincuenta metros cuadrados) y una superficie máxima de construcción de 4,531.20 m² (cuatro mil quinientos treinta y uno punto veinte metros cuadrados), por lo anterior, se pone de manifiesto que al momento de la diligencia de verificación en dicho inmueble, cumple con los requerimientos establecidos en el Certificado de referencia, toda vez que como ha quedado precisado en líneas que anteceden, el inmueble visitado cuenta con siete (7) niveles contados a partir de nivel de banqueta y con una superficie de construcción contada a partir del nivel de banqueta de 4,515 m² (cuatro mil quinientos quince metros cuadrados).-----

Ahora bien, por lo que respecta a la superficie del predio correspondiente a la zonificación aplicable, es de señalar que de lo asentado por el personal especializado en funciones de verificación, se advierte una superficie de 1,396 m² (mil trescientos noventa y seis metros cuadrados), no obstante de las pruebas ofrecidas por el promovente, consistentes en Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 7897-151RUSE19, con fecha de expedición de veintiuno de junio de dos mil diecinueve, así como el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B o C, folio RBJ-B-0320-17, de fecha primero de noviembre de dos mil diecisiete, se desprende que la superficie del predio es de 1,416 m² (mil cuatrocientos dieciséis metros cuadrados), por lo que es evidente que existe una variación en la superficie del predio de 20 m² (veinte metros cuadrados), siendo este un dato impreciso para la correcta y objetiva calificación del acta de visita de verificación que nos ocupa; por lo que una vez determinado lo anterior, es de concluir que esta autoridad queda limitada a emitir pronunciamiento alguno respecto de la superficie de área libre, toda vez que no cuenta con los elementos necesarios para determinar el cumplimiento de



"2020, año de Leona Vicario, Benemérita Madre de la Patria"

700-CVV-RE-07

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/577/2019

esta.

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 y superficie de construcción 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 7897-151RUSE19, con fecha de expedición de veintiuno de junio de dos mil diecinueve, 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 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.

TERCERO.- Por lo que hace a los niveles y superficie de construcción observados en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación, esta autoridad determina que los ciudadanos

copropietarios del inmueble objeto del presente procedimiento, al



"2020, año de Leona Vicario, Benemérita Madre de la Patria"

700-CVV-RE-07

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/577/2019

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 al ciudadano [REDACTED] en su carácter de copropietario y Apoderado Legal de las ciudadanas [REDACTED] también copropietarias del inmueble visitado v/o a los ciudadanos [REDACTED]

[REDACTED] personas autorizadas en el presente procedimiento, en el domicilio para oír y recibir notificaciones el ubicado en [REDACTED]

6/6

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/GRS/CJH