



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

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/706/2019

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación administrativa relacionado con el inmueble ubicado en Avenida Coyoacán, número 636 (seiscientos treinta y seis), Colonia Del Valle Centro, Alcaldía Benito Juárez, Código Postal 03100 (cero tres mil cien), Ciudad de México, remitido mediante oficio INVEACDMX/DVMAC/5500/2019, signed por el Subdirector de Orden y Verificación de las Materias del Ámbito Central de este Instituto, atento a los siguientes: -----

RESULTANDOS

1.- El veinte de noviembre 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/706/2019, la cual fue ejecutada el día veintiuno del mismo mes y año, por el servidor público Juana Nicolasa Arvizu Solís, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados. -----

2.- En fecha cinco de diciembre de dos mil diecinueve, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signed por el ciudadano [REDACTED] mediante el cual formuló observaciones y presentó las 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 diez de diciembre de dos mil diecinueve, mediante el cual se tuvieron por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas, asimismo se señaló día y hora para que tuviera verificativo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, misma que se desahogó a las once horas con treinta minutos del día dieciséis de enero de dos mil veinte, en la que se hizo constar la comparecencia del ciudadano [REDACTED] a quien se le reconoció su personalidad de mandatario de los ciudadanos [REDACTED] -----

1/6

[REDACTED] copropietarios del inmueble materia del presente procedimiento de verificación, asimismo, se tuvo por señalado el domicilio para oír y recibir notificaciones, y por autorizada a la persona señalada en su escrito de observaciones, desahogándose las pruebas admitidas y en la etapa de alegatos el compareciente se reservó su derecho a manifestarse. -----

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 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 X, del Estatuto Orgánico del Instituto de [REDACTED] -----

“2020, año de Leona Vicario, Benemérita Madre de la Patria”

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/PU/706/2019

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 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. -----

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:-----

[illegible]

de 755, setecientos cincuenta y ocho (setecientos
cuarenta y ocho) metros cuadrados; c) Área libre de 77 Setenta y dos metros
cuarenta y tres Superficie de desplante 343, trescientos
cuarenta y tres metros cuadrados; e) altura
netos; f) altura del inmueble al callejón de
10 diez metros lineales; g) 343 trescientos
cuarenta y tres metros lineales; h) el inmueble cuenta con un
medio de Bangor 4c. con 2 Dos metros de altura;
i) se encuentra entre las calles de Concepción
Barrera y Cusencia, colgado entre las calles
Barrera y 120. Cuenta con 100 metros, 7.53 adimen-
ción del frente del inmueble hacia la vía pública
de 13, trece metros; en cuanto a los puntos
A y B, corresponden a los puntos en el terreno
correspondiente a este.

De la descripción anterior, se desprende que al momento de la diligencia se trata de una obra nueva en proceso, constituida por semisótano, planta baja y un segundo nivel en proceso de construcción, con una superficie del predio de 415 m² (cuatrocientos quince metros cuadrados), una superficie de construcción de 758 m² (setecientos cincuenta y ocho metros cuadrados), una superficie de área libre de 72 m² (setenta y dos metros cuadrados), una superficie de desplante de 343 m² (trescientos cuarenta y tres metros



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

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/706/2019

cuadrados), una altura de 10 m (diez metros), una superficie construida a partir del nivel medio de banqueta de 343 m² (trescientos cuarenta y tres metros cuadrados) y una altura de nivel medio de banqueta de 2 m (dos metros), superficies que se determinaron empleando teodolito digital BOSCH, 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 Administrativa del Distrito Federal.-----

Asimismo asentó en el acta de visita de verificación, en relación a la documentación a que se refiere la orden de visita, lo siguiente: -----

siguientes documentos: Copia certificada de Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio 37757-151ALMI17D, de fecha 31 de octubre de 2017 expedido a favor del Domicilio en cuenta, en el cual se registra el inmueble a verificar, la aplican las zonificaciones A/4/2014, así como exhibe el Copia simple de Constancia de Alineamiento y Número Oficial, expedida a favor del Domicilio en cuenta con fecha de expedición del 31 de mayo de 2018 con folio 0629. Cause 1A

Documentales respecto de las cuales esta autoridad se pronunciara en párrafos posteriores, toda vez que las mismas fueron exhibidas durante la substanciación del procedimiento.-----

Una vez precisado lo anterior, se procede al estudio del escrito de observaciones ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto, del cual se desprenden diversas manifestaciones que atañen propiamente al cumplimiento del objeto y alcance señalado en la Orden de Visita de Verificación, consecuentemente, las mismas se analizarán de forma conjunta con el acta de visita de verificación, sin que además se desprendan argumentos de derecho de los cuales esta autoridad tuviera que emitir pronunciamiento al respecto, por lo que se procede con la calificación del acta de visita de verificación materia del presente procedimiento.-----

Ahora bien, esta autoridad procede a la valoración de las pruebas admitidas y desahogadas durante la substanciación del presente procedimiento, 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. Documental pública. Consistente en la impresión de Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio número 37757-151ALMI17D, de fecha treinta y uno de octubre de dos mil diecisiete, la cual 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, de cuyo contenido se advierte que tenía una vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, esto fue hasta el primero de noviembre de dos mil dieciocho, resultando evidente que dicho certificado no se encontraba vigente al momento de la práctica de la visita de verificación; sin embargo, acreditó 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 FBJ-264-18, con sello de registro de fecha catorce de septiembre de dos mil dieciocho, durante la vigencia del Certificado de referencia, por lo cual esta autoridad entrara a su estudio en líneas posteriores.-----
2. Documental pública. Consistente en la copia certificada de Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, folio 0629, con fecha de expedición treinta y uno de mayo de dos mil dieciocho, la cual se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.-----



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

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/706/2019

aplicado supletoriamente a la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México conforme a su artículo 4 párrafo segundo, de la que se desprende el alineamiento y número oficial asignado al inmueble materia del presente procedimiento, mismo que coincide plenamente con el señalado en la orden de visita de verificación administrativa de fecha veinte de noviembre de dos mil diecinueve y acta de visita de verificación de fecha veintiuno del mismo mes y año.-----

3. Documental pública. Consistente en la copia certificada de Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, folio FBJ-264-18, con sello de registro de fecha catorce de septiembre de dos mil dieciocho, la cual 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, misma que como ha quedado citado, se relaciona con la probanza descrita en el numeral uno anterior.-----

Una vez precisado lo anterior, del estudio y análisis del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio número 37757-151ALMI17D, de fecha treinta y uno de octubre de dos mil diecisiete, expedido conforme al DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO BENITO JUÁREZ, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el seis de mayo de dos mil cinco, (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), se advierte que al inmueble visitado le corresponden las zonificaciones Habitacional (H) y Habitacional con Comercio en planta baja (HC), la última por Norma de Ordenación sobre Vialidad, por lo que esta autoridad determina tomar en cuenta para efectos de emitir la presente determinación la última zonificación citada, toda vez que la misma le concede mayores beneficios al visitado, en consecuencia de la zonificación HC/4/20, Habitacional con Comercio en planta baja, 4 (cuatro) niveles de construcción, 20% (veinte por ciento) mínimo de área libre, con una superficie máxima de construcción de 1422.19 m² (mil cuatrocientos veintidós punto diecinueve metros cuadrados) y toda vez que del acta de visita de verificación materia del presente asunto se advierte que al momento de la visita el inmueble de referencia contaba con semisótano, planta baja y un segundo nivel en proceso de construcción, con una superficie de área libre de 72 m² (setenta y dos metros cuadrados), una superficie construida a partir del nivel de banquetta de 343 m² (trescientos cuarenta y tres metros cuadrados) y una altura de nivel medio de banquetta de 2 m (dos metros), se hace evidente que por lo que respecta al número de niveles y la superficie máxima de construcción observados al momento de la visita de verificación en el inmueble visitado, se encuentran dentro de los permitidos en la zonificación aplicable prevista en el Certificado en estudio.-----

4/6

Ahora bien, por lo que respecta a la superficie del predio, es de señalar que el personal especializado en funciones de verificación asentó en el acta de visita correspondiente, que la superficie de predio es de 415 m² (cuatrocientos quince metros cuadrados), no obstante del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio número 37757-151ALMI17D, de fecha treinta y uno de octubre de dos mil diecisiete, expedido conforme al DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO BENITO JUÁREZ, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el seis de mayo de dos mil cinco, (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), se desprende que la superficie del inmueble visitado es de 444 m² (cuatrocientos cuarenta y cuatro metros cuadrados), por lo que resulta evidente que existe una variación de 29 m² (veintinueve metros cuadrados), razón por la cual, esta autoridad a fin de generar mayor certeza respecto a la superficie del predio señalado y de conformidad con el artículo 278 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, considera procedente apoyarse del "SIG" (Sistema de Información Geográfica) del sitio de "internet" que puede ser consultado en la página electrónica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México



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

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/706/2019

(<http://www.seduvi.cdmx.gob.mx>), en el icono de "ciudadmx", opción Búsqueda numeral 2 (dos) Domicilio con los datos del inmueble visitado, de cuyo resultado se advierte que el inmueble que nos ocupa tiene registrada una superficie de predio de 444 m² (cuatrocientos cuarenta y cuatro metros cuadrados), misma superficie que se advierte en el Certificado de mérito, sin embargo al existir una variación entre la superficie asentada por el personal especializado en funciones de verificación en el acta de visita que nos ocupa y la superficie señalada en el Certificado en estudio, esta autoridad no cuenta con la certeza de que la diferencia corresponda al área libre, encontrándose limitada para emitir pronunciamiento alguno respecto al cumplimiento o incumplimiento de dicha obligación. -----

Derivado de lo anterior, esta autoridad determina que al momento de la multitudinaria visita de verificación, los ciudadanos [REDACTED]

[REDACTED] copropietarios del inmueble materia del presente procedimiento de verificación, observan las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, respecto de los niveles y superficie máxima de construcción observados, de conformidad con la zonificación aplicable, prevista en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio número 37757-151ALMI17D, de fecha treinta y uno de octubre de dos mil diecisiete, expedido conforme al DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO BENITO JUÁREZ, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el seis de mayo de dos mil cinco, (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), 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".-----

5/6

Lo anterior en relación con lo establecido en los numerales 47, 48 y 51 fracción I de la Ley en comento, numerales normativos que a la letra refieren:-----

"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 virtud de lo anterior, y toda vez que de las manifestaciones asentadas por el Personal Especializado en Funciones de Verificación en el acta de visita de fecha veintiuno de noviembre de dos mil diecinueve, se aprecia que en el inmueble visitado se realiza una obra nueva, constituida al momento de semisótano, planta baja y un segundo nivel en proceso de construcción, y toda vez que esta Autoridad Administrativa no cuenta con la certeza material de los parámetros finales de dicha obra, se exhorta a los ciudadanos [REDACTED]

[REDACTED] propietarios del inmueble visitado, a respetar las superficies y niveles señalados en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio número 37757-151ALMI17D, de fecha treinta y uno de octubre de dos mil diecisiete, expedido conforme al DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO 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 [REDACTED])



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

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/706/2019

verificación materia del presente asunto), **INDICÁNDOSELES**, que en caso de no atender lo anterior, se podrá iniciar de oficio el procedimiento de verificación a que hace referencia los artículos 14 y 15 último párrafo del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal y en su caso sancionar posibles irregularidades. -----

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en los artículos 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 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 de construcción y superficie máxima de construcción observados en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación, esta autoridad determina que los ciudadanos [REDACTED]

[REDACTED] copropietarios del inmueble materia del presente procedimiento de verificación, al momento de la visita de verificación cumplieron con las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano; dejando a salvo la facultad dada a esta autoridad para ordenar y realizar las visitas de verificación necesarias en el inmueble visitado; lo anterior en términos de lo previsto en el considerando TERCERO de la presente resolución administrativa.-----

6/6

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.- Notifíquese personalmente el contenido de la presente resolución al ciudadano [REDACTED]

[REDACTED] copropietarios del inmueble materia del presente procedimiento de verificación y/o a la ciudadana [REDACTED] autorizada en el presente procedimiento, en el domicilio ubicado en [REDACTED]

SEXTO.- En cumplimiento al resolutivo anterior, 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. **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 por duplicado al calce. Conste.-----

MAZR/ACG/CAAS