



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/021/2019

En la Ciudad de México, a doce de septiembre de dos mil diecinueve. -----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Calle Niños Héroes de Chapultepec, número ciento diez (110), Colonia Niños Héroes, Alcaldía Benito Juárez, código postal 03440, en esta Ciudad de México, atento a los siguientes: -----

RESULTANDOS

1.- En fecha trece de agosto 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/021/2019, misma que fue ejecutada el catorce del mismo mes y año, por el servidor público Miguel Ángel Juárez Mora, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados. -----

2.- En fecha veintiséis de agosto de dos mil diecinueve, la [REDACTED] Quiroz, presentó a través de Oficialía de Partes de este Instituto, escrito 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 veintinueve de agosto de dos mil diecinueve, mediante el cual se reconoció la personalidad de la promovente en su carácter de apoderada legal de la [REDACTED]

[REDACTED] propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, teniéndose por desahogadas las pruebas admitidas y en términos del artículo 58 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, a contrario sensu, se determinó que era innecesario celebrar la audiencia, prevista por el artículo 31 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, en consecuencia conforme al artículo 35 del ordenamiento citado se pasa a fase de Resolución.-----

1/6

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

CONSIDERANDOS

PRIMERO. La suscrita 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, 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 Delegacional y/o Parcial de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Benito Juárez, así como a las Normas de Ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación instrumentada en el inmueble



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/021/2019

niveles contados a partir de nivel medio de banquetta, en una superficie de predio de 1,650 m2 (mil seiscientos cincuenta metros cuadrados), una superficie de construcción contada a partir del nivel medio de banquetta de 6,882 m2 (seis mil ochocientos ochenta y dos metros cuadrados), una superficie de área libre de 510 m2 (quinientos diez metros cuadrados), una superficie de desplante de 1,147 m2 (mil ciento cuarenta y siete metros cuadrados) y una altura de 18.10 ml (dieciocho punto diez metros lineales), superficies que se determinaron utilizando telemetro laser digital marca 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.

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

la documentación a que se refiere la orden de visita de verificación, antes mencionada, por lo que muestra los siguientes documentos: - Copia limpia de Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo de fecha 10 de Octubre de 2016 Folio 66718-151STVI16 para el domicilio que nos ocupa, vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, expedido por Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.
- Copia limpia de Constancia de Alineamiento y número oficial expedida por Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda Delegación Benito Juárez de fecha 11 de Noviembre de 2014 para el domicilio que nos ocupa, Folio 2151 con sello 2014.

3/6

Documentales que fueron exhibidas 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, sin que sea necesario hacer mención expresa de ellas conforme a la tesis 26, de la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicada en la página treinta y nueve, de la segunda parte del Informe de Labores que rindió el Presidente de la Suprema Corte de Justicia de la Nación en mil novecientos ochenta y nueve, del rubro y texto siguientes:

Tesis:
Semana Judicial de la Federación
Octava Época
206494 2 de 782
Segunda Sala
Tomo IV, Primera Parte, Julio-Diciembre de 1989
Pag. 185
Tesis Aislada(Común)

PRUEBAS DOCUMENTALES. SU RELACION EN LA AUDIENCIA CONSTITUCIONAL.

Para dar cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 151, primer párrafo de la Ley de Amparo, es suficiente que en el acta de la audiencia se señale que se dio lectura a las constancias que obran en autos, para que se entienda que las documentales han quedado relacionadas y recibidas en ese acto, sin que sea necesario que se haga mención expresa de cada una de ellas

Documentales de las cuales se advierte el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio 66718-151STVI16, de fecha de expedición de diez de octubre de dos mil dieciséis, mismo que ya no estaba vigente al momento de la visita de verificación, sin que de los autos que integran el presente procedimiento se advierta documental alguna con la cual se haya acreditado ejercer el derecho conferido en el Certificado de referencia, por lo tanto, dicho Certificado no puede ser tomado en cuenta

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/021/2019

para los efectos de la presente determinación.-----

En dicho sentido, esta autoridad determina que la documental que obra agregada a los autos del presente procedimiento que puede considerarse porque establece la normatividad aplicable al inmueble visitado, es el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio 83266-151MADA14, de fecha de expedición de treinta y uno de octubre de dos mil catorce, del que 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 quince, resultando evidente que dicho certificado no se encontraba vigente al momento de la práctica de la visita de verificación; sin embargo, 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 su Registro de Manifestación de Construcción Tipos B o C, con número de folio RBJB-0019A-15, con sello de Registro de Ventanilla Única Delegacional de fecha veintitrés de octubre de dos mil quince, durante la vigencia del Certificado de referencia, por lo que resulta procedente tomarlo en cuenta para la emisión de la presente determinación. -----

Una vez precisado lo anterior, del estudio y análisis del Certificado de referencia se advierte que al inmueble visitado le aplica las zonificaciones H/4/20 (Habitacional, cuatro (4) niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, asimismo, por localizarse dentro de un Polígono de Actuación referente a las Áreas con Potencial de Reciclamiento le aplica la zonificación H/6/30 (Habitacional, seis (6) niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, una superficie máxima de construcción de 7,043.52 m² (siete mil cuarenta y tres punto cincuenta y dos metros cuadrados) y ciento diecisiete (117) viviendas, por lo que toda vez que del acta de visita de verificación materia del presente asunto, se advierte que el inmueble de referencia contaba con seis (6) niveles contados a partir del nivel medio de banqueteta, una superficie de construcción contada a partir del nivel de banqueteta de 6,882 m² (seis mil ochocientos ochenta y dos metros cuadrados) y noventa y cuatro (94) viviendas, por lo que se hace evidente que los niveles, la superficie máxima de construcción y el número de viviendas observados al momento de la visita de verificación en el inmueble visitado, son los permitidos en la zonificación aplicable prevista en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio 83266-151MADA14, de fecha de expedición de treinta y uno de octubre de dos mil catorce.-----

4/6

Ahora bien, para determinar si el visitado cumple con la superficie de área libre que señala la zonificación aplicable, 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 1,650 m² (mil seiscientos cincuenta metros cuadrados), en ese sentido, y de acuerdo a la zonificación aplicable al inmueble visitado, se desprende que el porcentaje de área libre que debe respetar es del 30%, siendo que de la operación aritmética efectuada respecto de la superficie del predio, da como resultado la cantidad de 495 m² (cuatrocientos noventa y cinco metros cuadrados), que es la superficie de área libre que el visitado debe respetar, y toda vez que del acta de visita de verificación se señaló lo siguiente: "...área libre 510 m²..." (sic), esto es, más del porcentaje requerido en la zonificación aplicable al inmueble de referencia prevista en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio 83266-151MADA14, de fecha de expedición de treinta y uno de octubre de dos mil catorce, 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 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, superficie máxima de construcción, superficie de área libre y el número de viviendas 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, con número de folio 83266-151MADA14, de fecha de expedición de treinta y uno de octubre de dos mil catorce, de conformidad con el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismo que cita:-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/021/2019

"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".-----

Lo anterior en relación con lo establecido en los artículos 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.-----

Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.-----

Artículo 87.- Ponen fin al procedimiento administrativo: -----

I. La resolución definitiva que se emita.-----

Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

Artículo 35. Dentro de los diez días hábiles siguientes a la celebración de la audiencia, la autoridad competente emitirá resolución fundada y motivada, en la cual calificará el Acta de Visita de Verificación y fijará las responsabilidades que correspondan; imponiendo, en su caso, las sanciones y medidas de seguridad que procedan en los términos de los ordenamientos legales o reglamentarios aplicables.-----

-----**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, superficie máxima de construcción, superficie de área libre y el número de viviendas, observados en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación, esta autoridad determina que la [REDACTED] propietaria del inmueble materia del presente procedimiento de verificación, al momento de la visita de verificación 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.-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/021/2019

CUARTO.- Con fundamento en los artículos 59, 60 y 61 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se hace del conocimiento de la interesada 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 lo dispuesto en el artículo 83 fracción I del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

SEXTO.- Notifíquese el contenido de la presente resolución a la persona moral denominada [redacted] propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, por conducto de su apoderada legal la [redacted] personas autorizadas en el presente procedimiento, en el domicilio señalado para oír y recibir notificaciones, [redacted] en [redacted]

SÉPTIMO.- 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.

MAZR/OV/CMMOR