



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/120/2020

En la Ciudad de México, a veinticuatro de septiembre de dos mil veintiuno. -----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en 2da Cerrada Cerro del Mercado, Manzana 2 (dos) Lote 10 (diez), Colonia Campestre Churubusco, Alcaldía Coyoacán, Código Postal 04200 (cuatro mil doscientos), Ciudad de México, remitido mediante oficio INVEACDMX/DG/CVA/DVMAC/253/2020, signado por el entonces Director de Verificación de las Materias del Ámbito Central de este Instituto, atento a los siguientes:

----- RESULTANDOS -----

1.- El veintiuno de enero de dos mil veinte, se emitió orden de visita de verificación al inmueble citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEACDMX/OV/DU/120/2020, la cual fue ejecutada el veintidós del mismo mes y año, por el servidor público Carlos Coutiño Valdovinos, Persona Especializada en Funciones de Verificación, adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados. -----

2.- Con fecha cinco de febrero de dos mil veinte, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto escrito firmado por la ciudadana [REDACTED] quien se ostentó como propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, 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 diez de febrero del mismo año, mediante el cual se solicitó a la promovente exhibiera en original y/o copia certificada con los cuales acreditara el interés con el que se ostentaba, de igual forma se tuvieron por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas, señalándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de ley. -----

3.- El día diecinueve de marzo de dos mil veinte, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la que se hizo constar la comparecencia de la ciudadana [REDACTED] teniendo por acreditado su interés como propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, desahogándose las pruebas admitidas y por formulados sus alegatos, turnándose el presente expediente a fase de resolución. -----

4.- Con fecha veinte de marzo del dos mil veinte, se publicó en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el "ACUERDO POR EL QUE SE SUSPENDEN LOS TÉRMINOS Y PLAZOS INHERENTES A LOS PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS Y TRÁMITES Y SE OTORGAN FACILIDADES ADMINISTRATIVAS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES FISCALES, PARA PREVENIR LA PROPAGACIÓN DEL VIRUS COVID-19", mediante el cual se determinó que para los efectos legales y/o administrativos en el cómputo de los términos no debían contarse como hábiles los referidos entre el 23 de marzo y el 19 de abril de 2020, suspensiones que fueron ampliadas a través de diversas publicaciones, de fechas diecisiete de abril, veintinueve de mayo, siete de agosto, veintinueve de septiembre, cuatro de diciembre todos de dos mil veinte; así como quince y veintinueve de enero, doce, diecinueve y veintiséis de febrero, treinta y uno de marzo, treinta de abril, veintiocho de mayo, veinticinco de junio, veintitrés de julio de dos mil veintiuno y cuyo último Acuerdo de prórroga se publicó en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el veintisiete de agosto de dos mil veintiuno, por el periodo comprendido del 30 de agosto al 03 de octubre de 2021; no obstante, en fecha diez de septiembre de dos mil veintiuno, se publicó en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el "ACUERDO POR EL QUE SE REANUDAN LOS TÉRMINOS Y PLAZOS INHERENTES A LOS PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS, TRÁMITES Y SERVICIOS DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA Y ALCALDÍAS DE LA CIUDAD DE MÉXICO", a partir del lunes trece de septiembre de dos mil veintiuno para la práctica de actuaciones, diligencias y trámites en todos los [REDACTED]



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/120/2020

procedimientos administrativos que se gestionen ante las Dependencias, Órganos Desconcentrados y Entidades de la Administración Pública de la Ciudad de México, así como sus Alcaldías.

Una vez substanciado el presente procedimiento de verificación, esta Autoridad resuelve en términos de los siguientes:

CONSIDERANDOS

PRIMERO.- El Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, es competente para conocer y 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 incurrido 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, 8, 9, 13, 19 bis, 75, 97 párrafo segundo, 98, 105, 105 Bis, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c, II y IV y 133 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, así como el 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 antes citada; 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 fracción VI, 3 apartado B fracción III numeral 1, 6, 15 fracción II, 16, 17 apartado C sección primera fracciones I, V, VI y XII, del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha once de septiembre de dos mil veinte; 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, 96 y 97 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

SEGUNDO.- Visto el Acuerdo por el que se levanta la suspensión de términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos, trámites y servicios de la Administración Pública y Alcaldías de la Ciudad de México, referido en el numeral 4º de los resultandos, estando en términos del artículo 35 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se procede a emitir la resolución que conforme a derecho corresponda.

TERCERO.- El objeto de la presente resolución, es determinar el cumplimiento a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como al Programa General de Desarrollo Urbano, al Programa Delegacional y/o Parcial de Desarrollo Urbano para la ahora Alcaldía Coyoacán, 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 en comento, practicada en cumplimiento a la orden materia del presente asunto, documentos públicos que conforme a los artículos 6 y 7 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 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.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/120/2020

CUARTO.- LA CALIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN, se realiza de conformidad a lo previsto en los artículos 10 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; y 35 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a valorar todas y cada una de las constancias, alegatos, y demás documentos que integran el expediente en el que se actúa, a efecto de dictar la resolución que conforme a derecho corresponda debidamente fundada y motivada de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos.

I.- Se procede al análisis del texto del acta de visita de verificación administrativa, de la que se desprende que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias en la parte conducente lo siguiente:

PLENAMENTE CONSTITUIDO EN EL DOMICILIO CORRESPONDIENTE A 2DA CERRADA CERRO DEL MERCADO, MANZA 2 LOTE 10, COLONIA CAMPESTRE CHURUBUSCO, ALCALDIA COYOACAN, CDMX. Y UNA VEZ CORROBDRADA LA DIRECCION CON EL VISITADO Y POR ASI INDICARLO LAS PLACAS DE NOMENCLATURA OFICIAL HAGO CONSTAR LO SIGUIENTE: SE OBSERVA UNA OBRA NUEVA EN ETAPA DE OBRA NEGRA, QUE CONSTA DE PLANTA BAJA Y UN NIVEL MAS, FACHADA DE MALLA ELECTROSOLDADA CUBIERTA CON PLASTICO NEGRO, AL MOMENTO SE OBSERVAN TRABAJADORES REALIZANDO EL COLADO PARA EL PISO DE LA PLANTA BAJA, ASI COLOCACION DE PLASTICOS DE PROTECCION, CABE MENCIONAR QUE A NIVEL DE AZOTEA SE OBSERVA LEVANTAMIENTO DE MUROS A BASE DE TABIQUE GRIS CON VANOS PERO AUN SI LA COLOCACION DE LOSA, CON RESPECTO AL OBJETO Y ALCANCE HAGO CONSTAR LO SIGUIENTE; 1).- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE UNA OBRA NUEVA EN PROCESO DE CONSTRUCCIÓN, 2).- EL INMUEBLE NO CUENTA CON NIVELES BAJO NIVEL DE BANQUETA, 3).- EL NÚMERO DE NIVELES DE LA EDIFICACIÓN SOBRE NIVEL DE BANQUETA ES DE PLANTA BAJA Y UN NIVEL MAS, 4).- SE OBSERVA UNA SOLA VIVIENDA, 5).- LAS MEDICIONES SIGUIENTES ; A).- LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE 154 M2 (CIENTO CINCUENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS), B).- LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN ES DE 184.20 M2 (CIENTO OCHENTA Y CUATRO PUNTO VEINTE METROS CUADRADOS) C).- LA SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE ES DE 65 M2 (SESENTA Y CINCO METROS CUADRADS) D).- LA SUPERFICIE DE DESPLANTE ES DE 92 M2 (NOVENTA Y DOS METROS CUADRADOS), E).- LA ALTURA DE ENTRE PISOS ES DE 2.50 METROS, F).- LA ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA ES DE CINCO METROS, G).- LA SUPERFICIE CONSTRUIDA A PARTIR DE NIVEL DE BANQUETA ES DE 184.20 M2 (CIENTO OCHENTA Y CUATRO PUNTO VEINTE METROS CUADRADOS) , H).- EL INMUEBLE ND CUENTA CON NIVEL MEDIO DE BANQUETA Y SU ALTURA ES DE CINCO METROS, 6).- EL INMUEBLE SE ENCUENTRA ENTRE LAS CALLES DE CERRO DEL MERCADO Y CERRO QUINCEO, Y LA ESQUINA MAS PROXIMA ES LA DE CERRO DEL MERCADO A UNA DISTANCIA DE 40 M (CUARENTA METROS), 7).- LA DIMENCION DEL FRENTE DEL INMUEBLE ES DE 8.61 METROS, Y A VIALIDAD ES DE 1.68 METROS. CON RESPECTO A LOS PUNTOS A Y B NO EXHIBEN NINGÚN DOCUMENTO AL MOMENTO DE LA PRESENTE DILIGENCIA.

Por lo anterior, se advierte de manera medular que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, al momento de la visita de verificación en el inmueble objeto del presente procedimiento observó una obra nueva en proceso de construcción, constituida por 2 (dos) niveles contados a partir de nivel de banqueta, con las superficies siguientes: total del predio 154 m² (ciento cincuenta y cuatro metros cuadrados), construcción 184.20 m² (ciento ochenta y cuatro punto veinte metros cuadrados), área libre 65 m² (sesenta y cinco metros cuadrados), desplante 92 m² (noventa y dos metros cuadrados), construcción contada a partir de nivel de banqueta 184.20 m² (ciento ochenta y cuatro punto veinte metros cuadrados) y altura a partir del nivel de banqueta de 5 m (cinco metros lineales), las cuales se determinaron empleando telémetro láser digital marca Bosch GLM 150, tal y como lo asentó la Persona Especializada en Funciones de Verificación antes citada.

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

NO EXHIBE DOCUMENTOS AL MOMENTO DE LA VISITA.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/120/2020

De lo anterior se advierte que durante el desarrollo de la visita de verificación en comento no fue exhibida documental alguna, razón por la cual se continúa con el estudio del presente asunto.-----

Cabe precisar que los hechos antes señalados, al haber sido asentados por la Persona Especializada 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, por lo que dichas manifestaciones tienen valor probatorio pleno, a lo anterior sirve de apoyo la tesis aislada que a continuación se cita:-----

Novena Época
Registro: 169497
Instancia: Primera Sala
Tesis Aislada
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
XXVII, Junio de 2008
Materia(s): Civil
Tesis: 1a. LI/2008
Página: 392

FE PÚBLICA. SU NATURALEZA JURÍDICA.

"La fe pública es originalmente un atributo del Estado, en virtud de su imperio, que se ejerce a través de los órganos estatales, pues por disposición de la ley los fedatarios la reciben mediante la patente respectiva, y aunque conforme al sistema jurídico mexicano no forman parte de la organización del Poder Ejecutivo sí son vigilados por éste. Así, por medio de la fe pública el Estado garantiza que son ciertos determinados hechos que interesan al derecho; de ahí que deba considerarse como la garantía de seguridad jurídica que da el fedatario tanto al Estado como al particular, ya que al determinar que un acto se otorgó conforme a derecho y que lo relacionado con él es cierto, contribuye al orden público, a la tranquilidad de la sociedad en que se actúa y a dar certeza jurídica".-----

II.- Una vez precisado lo anterior, se procede al estudio del escrito de observaciones ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto con fecha cinco de febrero de dos mil veinte, firmado por la ciudadana [REDACTED], propietaria del inmueble objeto del presente procedimiento, del cual se advierte que manifestó medularmente lo siguiente:-----

"[...] En relación al Acta de Visita de Verificación del día veintidós de enero de dos mil veinte, manifiesto los siguiente:

SEGUNDO.- Manifiesto a esta Autoridad que con fecha seis de noviembre de dos mil diecinueve, se dictó **Resolución Administrativa con el Expediente número DGGAJ/SVR/O/128/19** así lo acordó y firmo el Maestro en Derecho **FRANCISCO JAVIER CUREÑO SURIANO**, actuando en suplencia y por ausencia del Director General de Gobierno y Asuntos Jurídicos en la Alcaldía de Coyoacán el Lic. **Farid Barquet Climent**.

SEXTO.- El día veinticinco de noviembre de dos mil diecinueve, Personal Especializado en Funciones de Verificación, adscrito al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, efectuó dar cumplimiento a la orden de clausura a efecto de **imponer el ESTADO DE CLAUSURA DE LOS TRABAJOS DE CONSTRUCCIÓN**, conforme a la Resolución Administrativa de fecha seis de noviembre de dos mil diecinueve.

SEPTIMO.- El día veintiocho de noviembre de dos mil diecinueve solicité el levantamiento de los sellos del estado de clausura toda vez que di cumplimiento al pago de las multas impuestas en la Resolución Administrativa de fecha seis de noviembre de dos mil diecinueve (...)

OCTAVO.- El día diez de diciembre de dos mil diecinueve (...) el Lic. Edgar Manuel González Director General de Gobierno y Asuntos Jurídicos en la Alcaldía Coyoacán, emitió Acuerdo (...)

"...por lo que se tiene por cubiertas las sanciones impuestas por esta Autoridad Administrativa, por lo que con fundamento en el Artículo 249 último párrafo del Reglamento de Construcciones para



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/120/2020

el Distrito Federal, se ordena el levantamiento del estado de clausura así como el debido retiro de los sellos de clausura impuestos...

DECIMO PRIMERO.- El diecisiete de enero del año en curso presente escrito libre al Titular de la Dirección de desarrollo Urbano para apegarme al artículo 62 del Reglamento de Construcción de la Ciudad de México. Como lo he reiterado estoy cumpliendo y realizando los trámites y acciones necesarias para tener mi Registro de Obra Ejecutada por así ya haber cumplido con mi sanción pecuniaria y el estado de suspensión de actividades y clausura por más de nueve meses que tuvo mi casa habitación [...] (Sic).

Es de referir que dichas manifestaciones serán tomadas en cuenta en párrafos subsecuentes, por lo que se continúa con el estudio del presente asunto.

En ese tenor, esta autoridad procede a la valoración de las pruebas que guardan relación directa con el objeto y alcance de la orden de visita de verificación de fecha veintiuno de enero de dos mil veinte, en términos del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente conforme al artículo 4 párrafo segundo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México en relación con el artículo 7 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, las cuales se hacen consistir en las siguientes:

1. Original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, de fecha de expedición doce de abril de dos mil diecinueve, con número de folio 15482-151-HERA19, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, misma que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la cual se le otorga valor probatorio pleno, con el que se acredita la zonificación al inmueble ubicado en Calle 2ª CDA. Cerro del Mercado, Lote 10 (diez), Manzana 2 (dos), Colonia Campestre Churubusco, Código Postal 04200 (cuatro mil doscientos), Alcaldía Coyoacán, es: **H/2/40/MB** (Habitacional, 2 (dos) niveles máximo de construcción, Densidad Muy Baja; una vivienda cada doscientos metros cuadrados de la superficie total del terreno), superficie del predio 167 m² (ciento sesenta y siete metros cuadrados), 40 % (cuarenta por ciento) de superficie de área libre: 66.80 m² (sesenta y seis punto ochenta metros cuadrados), 60 % (sesenta por ciento) de superficie de desplante: 100.20 m² (cien punto veinte metros cuadrados), superficie máxima de construcción 200.40 m² (doscientos punto cuarenta metros cuadrados) y número máximo de viviendas permitidas: 01 (uno).
2. Original de Constancia de Alineamiento y Número Oficial, número OB/745/2019, de fecha de expedición diez de abril de dos mil diecinueve, emitida por la Alcaldía Coyoacán, misma que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la cual se le otorga valor probatorio pleno, con la que se acredita el número oficial asignado al inmueble ubicado en Calle 2ª Cerrada Cerro del Mercado, Colonia Campestre Churubusco, Alcaldía Coyoacán, es: 12 (doce).

III.- Asimismo, se advierte que durante la celebración de la Audiencia de Desahogo de Pruebas y Formulación de Alegatos de fecha diecinueve de marzo de dos mil veinte, la ciudadana [REDACTED] propietaria del inmueble objeto del presente procedimiento, en uso de la voz manifestó los siguientes alegatos:

"[...] en este acto presento mis alegatos por escrito, solicitando se tengan por reproducidos y sean tomados en cuenta por esta autoridad al momento de emitir la determinación que en derecho corresponda, siendo todo lo que deseo manifestar [...]" (Sic).



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/120/2020

Por su parte, en el escrito de alegatos la ciudadana [REDACTED] señaló medularmente lo siguiente:-----

"[...] 6.- Manifiesto nuevamente mi compromiso por la normatividad y que me encuentro en los trámites correspondientes antes las dependencias en las cuales como usuaria y peticionaria de sus servicios dependo de sus cargas de trabajo y de los tiempos que de ello requieran, lo anterior para regularizar mi casa prueba de ello consiste en la copia simple de escrito libre de fecha diecisiete de enero del año en curso dirigido al Titular de la Dirección de desarrollo Urbano para apegame al artículo 62 del Reglamento de Construcción de la Ciudad de México [...]" (sic).-----

Manifestaciones que serán tomadas en cuenta en párrafos posteriores, por lo que se continúa con el estudio del presente asunto.-----

IV.- Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico de todas las constancias que obran en autos respecto a su alcance probatorio en relación con los hechos observados por la Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, mediante el acta de visita de fecha veintidós de enero de dos mil veinte.-

Como fue señalado por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, al momento de la visita de verificación en el inmueble objeto del procedimiento, observó una obra nueva en proceso de construcción, constituida por 2 (dos) niveles contados a partir de nivel de banqueta, con las superficies siguientes: total del predio 154 m² (ciento cincuenta y cuatro metros cuadrados), construcción 184.20 m² (ciento ochenta y cuatro punto veinte metros cuadrados), área libre 65 m² (sesenta y cinco metros cuadrados), desplante 92 m² (noventa y dos metros cuadrados), construcción contada a partir de nivel de banqueta 184.20 m² (ciento ochenta y cuatro punto veinte metros cuadrados), área libre 65 m² (sesenta y cinco metros cuadrados), desplante 92 m² (noventa y dos metros cuadrados), construcción contada a partir de nivel de banqueta 184.20 m² (ciento ochenta y cuatro punto veinte metros cuadrados) y altura a partir del nivel de banqueta 5 m (cinco metros lineales).-----

En ese Sentido, con la finalidad de acreditar que el número de niveles y superficies antes citadas se encuentran permitidas por la zonificación aplicable al inmueble de mérito, la ciudadana [REDACTED], propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, ofreció como prueba el original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, de fecha doce de abril de dos mil diecinueve, folio 15482-151-HERA19, de fecha doce de abril de dos mil diecinueve y vigente al momento de la visita de verificación realizada el día veintidós de enero de dos mil veinte, mismo que al ser consultado en la página electrónica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SEDUVI), coincide plenamente con la imagen digital almacenada en dicha página, del que se desprende que al inmueble visitado le es aplicable la zonificación **H/2/40/MB** (Habitacional, 2 (dos) niveles máximo de construcción, 40 % (cuarenta por ciento) de área libre, lo que corresponde a 66.80 m² (sesenta y seis punto ochenta metros cuadrados); 60 % (sesenta por ciento) de superficie de desplante, esto es, 100.20 m² (cien punto veinte metros cuadrados); una superficie máxima de construcción de 200.40 m² (doscientos punto cuarenta metros cuadrados), y número máximo de viviendas permitidas: 01 (uno); en esa tesitura, del acta de visita de verificación de fecha veintidós de enero de dos mil veinte, se advierte que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, señaló que al momento de la visita el inmueble de mérito se encontraba en proceso de construcción constituida por 2 (dos) niveles contados a partir de nivel de banqueta, con una superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 184.20 m² (ciento ochenta y cuatro punto veinte metros cuadrados), una superficie de desplante de 92 m² (noventa y dos metros cuadrados) y una vivienda, por lo que se pone de manifiesto que el número de niveles, las superficies de construcción, desplante y el número de viviendas observadas al momento de la citada visita se encuentran dentro de los parámetros permitidos por la zonificación aplicable, previstas en el Certificado Único de Zonificación



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/120/2020

de Uso del Suelo folio 15482-151-HERA19, emitido conforme al Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la ahora Alcaldía Coyoacán, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el diez de agosto de dos mil diez (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto). -----

Ahora bien, para determinar si el visitado cumple con la superficie mínima de área libre que señala la zonificación aplicable, es necesario como primer paso establecer la superficie del predio que la Persona Especializada en Funciones de Verificación asentó en el acta de visita de verificación, la cual es de **154 m²** (ciento cincuenta y cuatro metros cuadrados), en ese sentido se desprende que el porcentaje de área libre que debe respetar es del 40 % (cuarenta por ciento), siendo que de la operación aritmética efectuada a la superficie total del predio da como resultado la cantidad de 61.6 m² (sesenta y uno punto seis metros cuadrados), respecto lo cual el Personal Especializada en Funciones de Verificación observó 65 m² (sesenta y cinco metros cuadrados), no obstante de las pruebas ofrecidas por el visitado durante la substanciación del presente procedimiento, obra el original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 15482-151-HERA19, de fecha doce de abril de dos mil diecinueve, del cual se desprende que la superficie del predio es de **167 m²** (ciento sesenta y siete metros cuadrados), por lo que resulta una variación de 13.0 m² (trece metros cuadrados), siendo este un dato impreciso para la correcta y objetiva calificación del acta de visita de verificación que nos ocupa por lo anterior esta autoridad queda limitada a emitir pronunciamiento alguno respecto del cumplimiento o incumplimiento de la superficie de área libre mencionada. -----

En razón de lo anterior, y visto el estado en que se encuentra la obra se CONMINA a la ciudadana [REDACTED], propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, para que observe los niveles y superficies permitidos por la zonificación y normatividad aplicable, haciendo de su conocimiento que esta autoridad podrá iniciar de oficio el procedimiento de verificación administrativa a que hace referencia la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y el Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal y sancionar en su caso posible irregularidades detectadas. -----

Por lo anterior, esta autoridad determina que el inmueble visitado hasta el momento de la visita de verificación materia del presente procedimiento, se encuentre dentro de los niveles y superficies permitidos y establecidos por las disposiciones legales y reglamentarias en materia de desarrollo urbano, respecto al número de niveles, superficies de construcción, desplante y número de viviendas observadas al momento de la visita de verificación, de conformidad con la zonificación aplicable, en concordancia 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 11, párrafo primero, 48 y 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que para mayor referencia a continuación se citan: -----

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

Artículo 11. Las inscripciones contenidas en el Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano son obligatorias para autoridades y particulares y sólo podrán ser modificadas por determinación de las autoridades competentes para autorizar modificaciones a los programas y aquellos actos o programas incidan que en el territorio del Distrito Federal. -----

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 -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/120/2020

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, esta Autoridad 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 conocer y 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 la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, de conformidad con el considerando TERCERO de la presente resolución administrativa.-----

TERCERO.- Por lo que hace al número de niveles, superficies máxima de construcción, desplante número de viviendas observadas en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación, esta autoridad determina que la ciudadana [REDACTED] propietaria del inmueble objeto del presente procedimiento de verificación, hasta el momento cumple con las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, lo anterior en términos de lo previsto en el considerando TERCERO de la presente resolución administrativa; dejando a salvo a la facultad dada a esta autoridad para ordenar y realizar las visitas de verificación necesarias en el inmueble.---

CUARTO.- Con fundamento en los artículos 108, 109 y 110 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 105 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como 59, 60 y 61 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se hace del conocimiento del interesado que cuenta con un término de quince días hábiles contados a partir del día siguiente en que surta sus efectos la notificación de la resolución, para interponer recurso de inconformidad ante el superior jerárquico de esta autoridad o promover juicio de nulidad ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México.-----

QUINTO.- Notifíquese personalmente [REDACTED] contenido de la presente resolución a la ciudadana [REDACTED] propietaria del inmueble objeto del presente procedimiento, en el domicilio señalado para tales efectos, ubicado en [REDACTED] a [REDACTED] p.-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/120/2020

SEXTO.- Gírese atento oficio a la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que se lleve a cabo la notificación de la presente resolución; lo anterior de conformidad con lo establecido en los artículos 17 apartado D, fracciones I, XXII y último párrafo del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; y 83, fracción I, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----

SÉPTIMO.- CÚMPLASE. -----

Así lo resolvió y firma al calce por duplicado, el Licenciado Carlos Tomás Sánchez Olvera, Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México. Conste. -----

Elaboró:
Lic. Brenda Tepozotlián Aranda.

Revisó:
Michael Ortega Ramírez.

Supervisó:
Lic. Aralia Jessica Rivero Cruz.