



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/198/2019

En la Ciudad de México, a veintinueve de octubre de dos mil diecinueve.-----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Calle Norte 172, número cuatrocientos cuarenta y tres (443), Colonia Pensador Mexicano, Alcaldía Venustiano Carranza, Código Postal 15510, Ciudad de México; atento a los siguientes: -----

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

1.- El veintisiete de septiembre de dos mil diecinueve, se emitió la orden de visita de verificación al inmueble citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEACDMX/OV/DU/198/2019, la cual fue ejecutada el día treinta del mismo mes y año, por el C. José Enrique Reyes Juárez, personal especializado en funciones de verificación, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados.-----

2.- El día diez de octubre de dos mil diecinueve, se recibió en Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por la C. [REDACTED] en el que formuló observaciones, presentó pruebas respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia de este asunto, recayéndole acuerdo de fecha quince de octubre de dos mil diecinueve, mediante el cual se reconoció la personalidad de la promovente en su carácter de Propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, asimismo, se tuvieron por ofrecidas, admitidas y desahogadas las pruebas exhibidas, 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 llevar a cabo la audiencia.-----

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

1/5

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

PRIMERO.- La 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 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, 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; 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 Venustiano Carranza, 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

V



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/198/2019

cumplimiento a la orden materia del presente asunto, documentos públicos que conforme a los artículos 6, 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. -----

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:-----

"...se observa obra nueva en etapa de acabados, consistente de estructura de concreto armado y muros de tabique, conformada de planta baja y dos niveles, destinados para departamentos de uso habitacional, conforme al Alcance de la orden de visita se hace constar lo siguiente: 1.- Se advierte obra nueva de tres niveles en etapa de acabados. 2.- No se advierte n niveles de edificación bajo nivel de banquetta. 3.- Se observan tres (3) niveles sobre nivel de banquetta. 4.- El inmueble está destinado para 5 departamentos con uso habitacional. 5.- Mediciones: a) Superficie de predio de ciento ochenta y seis punto setenta y dos metros cuadrados (186.72 m²), b) Superficie de construcción de trescientos noventa y dos punto ocho (392.8 m²), c) Área libre de cincuenta y cinco punto setenta y ocho (55.78 m²), d) Superficie de desplante de ciento treinta punto noventa y cuatro (130.94 m²), e) Altura de entrepisos de 2.70 m, f) Altura del inmueble nueve punto ocho metros (9.8 m), g) Superficie construida a partir del nivel de banquetta de 392.8 m²..." (Sic).-----

2/5

De la descripción anterior, se desprende que se trata de una obra nueva en etapa de acabados, constituida por tres (3) niveles contados a partir de nivel medio de banquetta, con una superficie total del predio de 186.72 m² (ciento ochenta y seis punto setenta y dos metros cuadrados), una superficie de construcción sobre nivel de banquetta de 392.8 m² (trescientos noventa y dos punto ocho metros cuadrados), una superficie de área libre de 55.78 m² (cincuenta y cinco punto setenta y ocho metros cuadrados), una superficie de desplante de 130.94 m² (ciento treinta punto noventa y cuatro metros cuadrados) y una altura de 9.8 m (nueve punto ocho metros lineales), superficies que se determinaron empleando telemetro laser digital marca Bosch GLM 150, 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: -----

"...Copia simple de Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, fecha de expedición 26 de Marzo de 2019, Folio No. 12484-151CAPA19, para el domicilio de mérito. Copia simple de Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, Folio 0338/19, de fecha 23 de Abril de 2019, para el domicilio de mérito, con sello de J.U.D. DE LICENCIAS DE USO DE SUELO Y ANUNCIOS, Venustiano Carranza, Autorizo Arq. José Roberto Román Uriostegui..." (Sic).-----

En dicho sentido, esta autoridad procede a la valoración de los documentos que fueron exhibidas al momento de la visita de verificación, así como las pruebas admitidas y desahogadas 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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/198/2019

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:
Semanario 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.-----

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 12484-151CAPA19, con fecha de expedición del veintiséis de marzo de dos mil diecinueve, respecto del inmueble objeto del presente procedimiento, el cual se encuentra vigente al momento de emitir la presente determinación, el cual fue expedido conforme al PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA VENUSTIANO CARRANZA, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el veintiséis de enero de dos mil cinco, (vigente al momento de la visita de verificación materia del presente procedimiento), advirtiéndose del mismo que al inmueble visitado le aplica la zonificación HC/3/30/Z, no obstante, la Norma de Ordenación sobre Vialidad prevista en el Certificado de referencia, le concede la zonificación HO/3/30/Z, por lo que esta autoridad entra al estudio de esta última, toda vez que es la que más le beneficia, es decir, Habitacional con Oficinas, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, esto es, de 58.71 m² (cincuenta y ocho punto setenta y un metros cuadrados), 70% de superficie de desplante, esto es, 136.99 m² (ciento treinta y seis punto noventa y nueve metros cuadrados) y una superficie máxima de construcción de 410.97 m² (cuatrocientos diez punto noventa y siete metros cuadrados), en ese sentido, del acta de visita de verificación materia del presente asunto, se advierte que el inmueble visitado, se encontraba edificado al momento de la visita de verificación por tres (3) niveles contados a partir de nivel de banquetta, una superficie de construcción sobre nivel de banquetta de 392.8 m² (trescientos noventa y dos punto ocho metros cuadrados) y una superficie de desplante de 130.94 m² (ciento treinta punto noventa y cuatro metros cuadrados), resultando evidente que los niveles, la superficie de construcción y la superficie de desplante observados al momento de la visita de verificación en el inmueble visitado, son los permitidos en la zonificación aplicable prevista en el Certificado de referencia.-----

Ahora bien, por lo que respecta a la superficie de área libre correspondiente a la zonificación aplicable, es de señalar que de lo asentado por el personal especializado en funciones de verificación, se establece que la superficie de predio es de 186.72 m² (ciento ochenta y seis punto setenta y dos metros cuadrados), no obstante del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 12484-151CAPA19, con fecha de expedición del veintiséis de marzo de dos mil diecinueve, expedido conforme al PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA VENUSTIANO CARRANZA, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el veintiséis de enero de dos mil cinco, (vigente al momento de la visita de verificación materia del presente procedimiento), se desprende que la superficie del predio del inmueble visitado es de 195.70 m² (ciento noventa y cinco punto setenta metros cuadrados), por lo que es evidente que existe una variación en la superficie del predio de 8.98 m² (ocho punto noventa y ocho metros cuadrados), siendo este un dato impreciso para la correcta y



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/198/2019

objetiva calificación del acta de visita de verificación que nos ocupa; una vez determinado lo anterior, es de concluir que esta autoridad queda limitada a emitir pronunciamiento alguno respecto de la superficie mínima de área libre, toda vez que no cuenta con los elementos necesarios para determinar el cumplimiento de la misma.-----

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, la superficie de construcción y la superficie de desplante 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 12484-151CAPA19, con fecha de expedición del veintiséis de marzo de dos mil diecinueve, expedido conforme al PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA VENUSTIANO CARRANZA, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el veintiséis de enero de dos mil cinco, (vigente al momento de la visita de verificación materia del presente procedimiento), 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.-----

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 resolver el texto del acta de visita de verificación, en virtud de lo expuesto en el considerando PRIMERO de la presente resolución administrativa. -----

SEGUNDO.- Se reconoce la validez del texto del acta de visita de verificación practicada por personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, de conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa.-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/198/2019

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

CUARTO.- Con fundamento en los artículos 59, 60 y 61 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se hace del conocimiento del interesado que tiene un término de quince días hábiles contados a partir del día siguiente al en que surta sus efectos la notificación de la resolución, para que, de considerarlo necesario, interponga el recurso de inconformidad ante el superior jerárquico de esta autoridad o promueva juicio de nulidad ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México.-----

QUINTO.- Gírese oficio a la Coordinación de Verificación Administrativa de este Instituto, para que se designe y comisione a personal especializado en funciones de verificación para que realice la notificación de la presente resolución, de conformidad con 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 C. [REDACTED] propietaria del inmueble materia del presente procedimiento y/o a los CC. [REDACTED] personas autorizadas en el presente procedimiento, en el domicilio señalado para oír y recibir notificaciones, el cual se ubica en [REDACTED]-----

5/5

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

MMOR/JRM