



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/210/2019

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

VISTOS para resolver en definitiva los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Romero de Terreros número mil diez (1010), Colonia Narvarte Poniente, Código Postal 03020, Alcaldía Benito Juárez, Ciudad de México; atento a los siguientes: -----

RESULTANDOS

1.- El cinco 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/210/2019, la cual fue ejecutada el día nueve del mismo mes y año, por la C. María Teresa Ramírez Ávila, personal especializado en funciones de verificación, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados.-----

2.- En fecha veinticuatro de septiembre de dos mil diecinueve, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por el [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 veintisiete de septiembre de dos mil diecinueve, mediante el cual se acreditó su interés en el presente procedimiento con el carácter de Apoderado Legal de [REDACTED]

[REDACTED] Copropietarios 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:-----

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.-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/210/2019

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 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, 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 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 trata de un inmueble en proceso en etapa de acabados, el inmueble es de semisótano, planta baja y tres niveles la edificación contendrá ocho departamentos dos por planta, se observa cubo para elevador y escaleras, se observan trabajadores realizando trabajos de acabados como colocación de yeso, en cuanto al objeto y alcance: 1 El aprovechamiento observado al interior del inmueble es de obra nueva en proceso. 2 El número de Niveles de la edificación a partir del nivel de banqueta es cuatro niveles (Planta Baja y tres niveles superiores). 3 El número de niveles de la edificación a partir del nivel bajo de banqueta es de un semisótano. 4 Al momento la edificación está en proceso sin embargo se advierte la distribución para lo que serán ocho departamentos. 5 Las mediciones siguientes: A) Superficie total del predio es de 384 m2 (trescientos ochenta y cuatro metros cuadrados) b) Superficie de Construcción es de 1456 m2 (mil cuatrocientos cincuenta y seis metros cuadrados) c) Superficie de Área Libre es de 80 m2 (ochenta metros cuadrados) d) Superficie de Desplante es de 304 m2 (trescientos cuatro metros cuadrados) E) Altura del inmueble a partir del nivel de Banqueta de 12.20 m (doce punto veinte metros) F) Superficie construida a partir del nivel de Banqueta es de 12.20 m (doce punto veinte metros)"

2/6

"i Superficie construida es de 1782 m2 (mil setecientos ochenta y dos metros cuadrados)

g) Superficie construida bajo nivel de Banqueta es de 304 m2 (trescientos cuatro metros cuadrados)..."
(Sic).-----

De la descripción anterior, se desprende que se trata de una obra nueva en etapa de acabados, constituida por cuatro (4) niveles contados a partir de nivel de banqueta, con una superficie total del predio de 384 m2 (trescientos ochenta y cuatro metros cuadrados), una superficie de construcción contada a partir de nivel medio de banqueta de 1782 m2 (mil setecientos ochenta y dos metros cuadrados), una superficie de área libre de 80 m2 (ochenta metros cuadrados), una superficie de desplante de 304 m2 (trescientos cuatro metros cuadrados) y una altura de 12.20 m (doce punto veinte 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: -----

"...Exhibe original del Certificado único de Zonificación de Uso del Suelo de Folio 73262-151AVMA17 de fecha 17 de Noviembre de 2017 para el domicilio de mérito la zonificación H/4/20/M, Habitacional 4 niveles Máximo y 20% mínimo de Área libre,



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DUI/210/2019

exhibe en original la constancia de Alineamiento y número oficial Folio 2138 para el domicilio de mérito de fecha 30 de Noviembre de 2017 expedido por la Delegación Benito Juárez no hay restricciones..." (Sic).-----

En dicho sentido, esta autoridad procede a la valoración de las documentales que fueron exhibidas al momento de la visita de verificación, así como las pruebas que fueron admitidas y desahogadas durante la substanciación del presente procedimiento, las cuales se valoran en términos del artículo 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; las cuales se hacen consistir en las que a continuación se citan:-----

- 1) Copia certificada del Dictamen de Factibilidad de Servicios, de fecha dieciséis de enero de dos mil dieciocho.-----
- 2) Copia certificada del oficio GCDMX-SEDEMA-SACMEX-DESU-DVDC-SFS-UDIF-3126/2018, de fecha tres de julio de dos mil dieciocho, mediante el cual se aprueba el proyecto de sistema alternativo para el inmueble visitado.-----
- 3) Copia certificada de la Solicitud de Expedición de Constancia de Alineamiento y/o número Oficial, de fecha quince de noviembre de dos mil diecisiete, Folio 2138, así como la Constancia de Alineamiento y/o número oficial, de fecha treinta de noviembre de dos diecisiete, Folio: 2138.-----
- 4) Copia certificada de la Solicitud de información sobre inmuebles con valor artístico o monumento artístico, de fecha treinta y uno de julio de dos mil diecisiete, trámite: INBA-00-004.-----
- 5) Copia certificada de la Declaratoria de Cumplimiento Ambiental, de fecha veintitrés de marzo de dos mil dieciocho, folio 03492118.-----
- 6) Copia certificada del Dictamen de Factibilidad de Servicios, de fecha dieciséis de enero de dos mil dieciocho.-----
- 7) Copia certificada del Aviso de Terminación de Obra de Manifestación de Construcción Tipo "B", de fecha dos de mayo de dos mil diecinueve, número: RBJB-0033-2018.-----
- 8) Copia certificada del Registro de Manifestación de Construcción Tipo B o C, Folio FBJ-0033-18, de fecha veintiuno de marzo de dos mil dieciocho, respecto del inmueble visitado.-----
- 9) Copia certificada del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 73262-151AVMA17, con fecha de expedición del diecisiete de noviembre de dos mil diecisiete, respecto del inmueble visitado.-----

Por lo que respecta a las probanzas marcadas con los numerales 1, 2, 3, 4, 5, 6 y 7, esta autoridad determina que por su naturaleza jurídica, no pueden ser consideradas para efectos de emitir la presente determinación, toda vez que dichas probanzas no acreditan el cumplimiento de la normatividad en materia de Desarrollo Urbano, que es precisamente la materia sobre la cual versa el presente procedimiento.-----

Una vez precisado lo anterior, esta autoridad determina que para efecto de emitir la presente determinación, por establecer la zonificación que le corresponde al inmueble visitado, entrará al estudio del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 73262-151AVMA17, con fecha de expedición del diecisiete de noviembre de dos mil diecisiete, respecto del inmueble materia del presente procedimiento, se desprende que tenía una vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, esto fue, hasta el dieciocho de noviembre de dos mil dieciocho, resultando evidente que dicho



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/210/2019

certificado no se encontraba vigente al momento 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 Tipo B o C, Folio FBJ-0033-18, de fecha veintiuno de marzo de dos mil dieciocho, respecto del inmueble de mérito, durante la vigencia del Certificado antes citado, en virtud de lo anterior, es evidente que no requería una nueva actualización del mismo.-----

En tal virtud, del estudio y análisis del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 73262-151AVMA17, con fecha de expedición del diecisiete de noviembre de dos mil diecisiete, se advierte que al inmueble visitado le aplica la zonificación H/4/20/M, es decir, Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, esto es, de 84.03 m² (ochenta y cuatro punto cero tres metros cuadrados), 80% de superficie de desplante, esto es, 336.11 m² (trescientos treinta y seis punto once metros cuadrados), una superficie máxima de construcción de 1,344.45 m² (mil trescientos cuarenta y cuatro punto cuarenta y cinco metros cuadrados), y ocho (8) viviendas, 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 cuatro (4) niveles contados a partir de nivel de banquetta y ocho (8) viviendas, resultando evidente que los niveles y viviendas 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, para determinar si el visitado cumple con la superficie de desplante que señala la zonificación aplicable, es importante especificar que del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 73262-151AVMA17, con fecha de expedición del diecisiete de noviembre de dos mil diecisiete, se desprende que el porcentaje de superficie de desplante que debe respetar es del 80%, esto es, de 336.11 m² (trescientos treinta y seis punto once metros cuadrados), en ese sentido, del acta de visita de verificación materia del presente asunto, se advierte que el inmueble de mérito cuenta con una superficie de desplante de 304 m² (trescientos cuatro metros cuadrados), por lo que, se hace evidente que la superficie de desplante observada al momento de la visita de verificación en el inmueble visitado, es la permitida en la zonificación aplicable prevista en el Certificado de referencia.-----

4/6

Por lo que respecta a la superficie máxima de construcción, cabe señalar que de lo asentado por el personal especializado en funciones de verificación, se establece que la superficie de Construcción es de 1456 m² (mil cuatrocientos cincuenta y seis metros cuadrados), y la superficie construida a partir de nivel de banquetta es de 1782 m² (mil setecientos ochenta y dos metros cuadrados), resultando evidente que existe una variación en las superficies asentadas, siendo este un dato impreciso para la correcta y objetiva calificación del acta de visita de verificación que nos ocupa; una vez determinado lo anterior, se concluye que esta autoridad queda limitada a emitir pronunciamiento alguno respecto de la superficie de construcción, toda vez que no cuenta con los elementos necesarios para determinar el cumplimiento de esta.-----

Por lo que respecta a la superficie del predio correspondiente a la zonificación aplicable, es de señalar que de lo asentado por el personal especializado en funciones de verificación, se establece que dicha superficie es de 384 m² (trescientos ochenta y cuatro metros cuadrados), no obstante en términos del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 73262-151AVMA17, con fecha de expedición del diecisiete de noviembre de dos mil diecisiete, se señala que la superficie del predio es de 420.14 m² (cuatrocientos veinte punto catorce metros cuadrados), por lo que es evidente que existe una variación en la superficie del predio, de 36.14 m² (treinta y seis punto catorce metros cuadrados), siendo este un dato impreciso para la correcta y objetiva calificación del acta de visita de verificación que nos ocupa; una vez determinado lo anterior, es de concluir que esta autoridad queda imposibilitada para emitir pronunciamiento alguno respecto de la superficie de área libre, toda vez que no cuenta con los elementos necesarios para determinar el cumplimiento de esta.-----

u



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/210/2019

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, de conformidad con la zonificación aplicable, prevista en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 73262-151AVMA17, con fecha de expedición del diecisiete de noviembre de dos mil diecisiete, 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. Su expedición corresponde a la Asamblea en ejercicio de la facultad que para legislar en desarrollo urbano, particularmente en uso del suelo, así como en vivienda, construcciones y edificaciones, le confieren los artículos 122, apartado C, Base Primera, fracción V, inciso j), de la Constitución Federal, y 42, fracción XIV, del Estatuto de Gobierno 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 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.---

TERCERO.- Por lo que hace a los niveles, viviendas y superficie de desplante, esta autoridad determina que -----

----- Copropietarios del inmueble materia del presente

2



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/210/2019

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

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

Copropietarios del inmueble materia del presente procedimiento, por conducto de su apoderado legal, ----- a los -----

----- es su carácter de autorizados, en el domicilio señalado para oír y recibir notificaciones, ubicado en -----

6/6

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.-----

MMOR/JRM