



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/351/2019

En la Ciudad de México, a catorce de noviembre de dos mil diecinueve. -----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Calle Y, número trece (13), colonia Alianza Popular Revolucionaria, Alcaldía Coyoacán, Código Postal 04800, en la Ciudad de México, atento a los siguientes: -----

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

- 1.- En fecha veinticinco 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/351/2019, misma que fue ejecutada el veintiséis del mismo mes y año, por el servidor público Mónica Berenice Becerril Valdespino, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados. -----
- 2.- En fecha ocho de octubre de dos mil diecinueve, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por la C. [REDACTED] mediante el cual formuló observaciones y 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 once de octubre de dos mil diecinueve, mediante el cual se tuvieron por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas, señalándose día y hora para que tuviera verificativo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, misma que se desarrolló a las trece horas del día treinta y uno de octubre dos mil diecinueve, haciéndose constar la comparecencia de la promovente y por reconocida su calidad como propietaria del inmueble visitado, teniéndose por desahogadas las pruebas admitidas, sin manifestar alegatos.-----
- 3.- Una vez substanciado el presente procedimiento de verificación, esta Autoridad 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, sección primera, fracciones 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, 37, 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/351/2019

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 Delegacional y/o Parcial de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Coyoacán, 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 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.-----

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 TRATA DE UNA CASA HABITACIÓN UNIFAMILIAR HABITADA AL MOMENTO CON MOBILIARIO PROPIO DE CASA HABITACIÓN DEL CUAL ADVIERTO CUENTA CON UNA AMPLIACIÓN EN PRIMER Y SEGUNDO NIVEL. ASIMISMO RESPECTO AL ALCANCE HAGO CONSTAR: 1. EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES EL DE AMPLIACIÓN DE CASA HABITACIÓN; 2. NO CUENTA CON NIVELES BAJO NIVEL DE BANQUETA; 3. EL INMUEBLE ESTÁ CONSTITUIDO POR PLANTA BAJA Y DOS NIVELES SUPERIORES; 4. SE TRATA DE UNA SOLA VIVIENDA; 5. EL RESULTADO DE LA MEDICIÓN: A) SUPERFICIE DEL PREDIO: CIENTO QUINCE PUNTO ONCE (115.11) METROS CUADRADOS; B) SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN: DOSCIENTOS CUARENTA Y UNO PUNTO TREINTA Y OCHO (241.38) METROS CUADRADOS; C) SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE: TREINTA Y CINCO PUNTO SESENTA Y CINCO (35.65) METROS CUADRADOS; D) SUPERFICIE DE DESPLANTE: OCHENTA PUNTO CUARENTA Y SEIS (80.46) METROS CUADRADOS; E) ALTURA DE ENTREPISOS EN PLANTA BAJA DOS PUNTO CUARENTA Y NUEVE (2.49) METROS Y EN SEGUNDO Y PRIMER NIVEL DE TRES PUNTO CINCUENTA Y SIETE (3.57) METROS Y (4.49) CUATRO PUNTO CUARENTA Y NUEVE RESPECTIVAMENTE F) ALTURA DEL INMUEBLE: ONCE PUNTO CINCUENTA Y OCHO (11.58) METROS; G) SUPERFICIE CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA: DOSCIENTOS CUARENTA Y UNO PUNTO TREINTA Y OCHO (241.38) METROS CUADRADOS; H) ALTURA DEL INMUEBLE DESDE NIVEL DE BANQUETA: ONCE PUNTO CINCUENTA Y OCHO (11.58) METROS...”(sic)-----

2/5

De lo anterior, se desprende que se trata de una ampliación de casa habitación, en un inmueble constituido por tres (3) niveles contados a partir del nivel medio de banquetta, una superficie de predio de 115.11 m² (ciento quince punto once metros cuadrados), una superficie de construcción de 241.38 m² (doscientos cuarenta y uno punto treinta y ocho metros cuadrados), una superficie de área libre de 35.65 m² (treinta y cinco punto sesenta y cinco metros cuadrados), una superficie de desplante de 80.46 m² (ochenta punto cuarenta y seis metros cuadrados) y una altura del inmueble 11.58 m (once punto cincuenta y ocho metros), 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, 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.-----

✓



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/351/2019

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

"...NO EXHIBE DOCUMENTO ALGUNO DE LOS REQUERIDOS CONFORME AL ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN.CONSTE...(sic)"-----

En dicho sentido esta autoridad procede a la valoración de las pruebas que fueron admitidas y desahogadas durante la substanciación del presente procedimiento, las cuales se valoran en términos de los artículos 327 fracción II, 402 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; las cuales se hacen consistir en las que a continuación se citan:-----

1.- Solicitud de Constancia de Alineamiento y/o número oficial, de fecha dos de octubre de dos mil diecisiete, con número de folio OB/2165/2019, documental respecto de la cual, no se entrará a su estudio y análisis, toda vez que no acredita el cumplimiento de la normatividad en materia de desarrollo urbano, que es precisamente la materia sobre la cual versa el presente procedimiento.-----

2.- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 38516-151PERO19, de fecha de dos de octubre de dos mil diecinueve.-----

Documental que acredita el objeto y alcance de la orden de visita de verificación, porque establece la normatividad aplicable al inmueble visitado, por lo que esta autoridad determina entrar al estudio del mismo para los efectos de la presente resolución, toda vez que esta autoridad se rige bajo el principio de buena fe que señalan los artículos 5 y 32 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.-----

Ahora bien, del estudio y análisis del Certificado de referencia, se desprende que la zonificación aplicable al inmueble visitado es H/5/50/M (Habitacional, cinco (5) niveles máximos de construcción, 50% de superficie de área libre.- 69.85 m² y 50% de superficie de desplante.- 69.85 m², y una superficie máxima de construcción de 349.25 m², en ese sentido, del acta de visita de verificación materia del presente asunto, se advierte que el inmueble visitado, se encontraba constituido al momento de la visita de verificación por tres (3) niveles contados a partir del nivel medio de banquetta, con una superficie de predio de 115.11 m² (ciento quince punto once metros cuadrados), una superficie de construcción de 241.38 m² (doscientos cuarenta y uno punto treinta y ocho metros cuadrados), una superficie de desplante de 80.46 m² (ochenta punto cuarenta y seis metros cuadrados) y una altura del inmueble 11.58 m (once punto cincuenta y ocho metros), por lo que se hace evidente que los niveles, la superficie de construcción y superficie de desplante observados al momento de la práctica de la visita de verificación en el inmueble visitado, son los permitidos en la zonificación aplicable al inmueble que nos ocupa, de conformidad con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 38516-151PERO19, de fecha de dos de octubre de dos mil diecinueve.-----

Ahora bien, 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 al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación, se establece que dicha superficie es de 115.11 m² (ciento quince punto once metros cuadrados), sin embargo, del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 38516-151PERO19, de fecha de dos de octubre de dos mil diecinueve y de la información obtenida del "SIG" (Sistema de Información Geográfica), sitio de internet en el que se apoyó esta autoridad a fin de determinar la zonificación aplicable al inmueble visitado, se advierte que la superficie del predio es de 139 m² (ciento treinta y nueve metros cuadrados), por lo que es evidente que existe una variación en la superficie del predio que fue asentada en el acta de visita de verificación, de 23.89 m² (veintitrés punto ochenta y nueve metros cuadrados), siendo este un dato impreciso para la correcta y objetiva



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/351/2019

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 requerida para inmueble visitado, toda vez que no se cuenta con los elementos necesarios para determinar el cumplimiento de esta.

En virtud de lo anterior, esta autoridad determina que la visitada 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 superficie de desplante observados en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación, de conformidad con la zonificación aplicable, en términos del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 38516-151PERO19, de fecha de dos de octubre de dos mil diecinueve, en relación con los artículos 43, 47, 48 y 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismos que citan:-----

"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".-----

"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, de conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa. -----

TERCERO.- Por lo que hace a los niveles, la superficie de construcción y superficie de desplante se advierte que la C. [REDACTED] propietaria del inmueble visitado, al momento de la visita de verificación cumple con las disposiciones legales y reglamentarias en materia de desarrollo urbano, lo anterior en términos de lo previsto en



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/351/2019

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 ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México.-----

QUINTO.- Notifíquese personalmente el contenido de la presente resolución a a la C. [REDACTED] propietaria del inmueble visitado, en el domicilio señalado para recibir y oír notificaciones, 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.-----

SÉPTIMO.- CÚMPLASE.-----

Así lo resolvió la Lic. 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.-----

OVC/KRRG