



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/400/2019

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle veintidós (22), número dieciocho (18), Colonia San Pedro de los Pinos, código postal 03800, Alcaldía Benito Juárez, en esta Ciudad, atento a los siguientes: -----

-----R E S U L T A N D O S-----

1.- El primero de octubre 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/400/2019, misma que fue ejecutada el día tres del mismo mes y año, por la Servidora Pública Olokum Ayerim Berthila Vargas Estrada, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados.-----

2.- En fecha once de octubre de dos mil diecinueve, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por la Ciudadana [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 dieciséis de octubre de dos mil diecinueve, mediante el cual se tuvieron por ofrecidas 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 el siete de noviembre de dos mil diecinueve, haciéndose constar la comparecencia de la promovente y por reconocida su personalidad como propietaria del inmueble visitado, teniéndose por desahogadas las pruebas admitidas y se tuvieron por formulados alegatos de manera verbal.-----

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

-----C O N S I D E R A N D O S-----

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, 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 Delegación Benito Juárez, y Normas de Ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/400/2019

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, en relación con los artículos 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 ejecutada, en cumplimiento a la orden de visita de verificación materia del presente asunto, de la que se desprende que el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, asentó los siguientes hechos, objetos, lugares y circunstancias:

2/5

Al momento de constituirnos en el domicilio señalado, comprobando mediante el uso de la vista, así como con el uso de la cinta métrica, la presencia del propietario y/o representante legal, el cual se encuentra en su domicilio de [REDACTED], con quien atendimos la visita, quien se le solicita la copia de los planos de la visita, al momento de observarse los cuerpos constructivos, los cuales por un diseño de comunicación de tres niveles, cada uno (Planta baja y dos niveles) para un total de 4 (cuatro) viviendas, en la planta baja, se encuentra el estacionamiento y vehicular para área libre, con una de circulación y desplante parcial de los departamentos, en base al objeto y alcance de la Orden de Visita. El aprovechamiento cubre el interior del inmueble el de un habitáculo con 4 viviendas, no hay techos de obra, esta terminada y habitada.

a) No hay techos cubiertos bajo nivel de banquetta, (2) x 20 m de banquetta y se observan tres (3) niveles, (4) Cuatro viviendas habitadas.

b) Las mediciones siguientes: a) Superficie total del predio: 216 m² (doscientos dieciséis metros cuadrados).

b) Superficie de construcción: 475.61 m² (cuatrocientos setenta y cinco punto seis metros cuadrados).

c) Superficie de desplante: 154.76 m² (ciento cincuenta y cuatro punto setenta y seis metros cuadrados).

d) Superficie de área libre: 61.24 m² (sesenta y uno punto veinticuatro metros cuadrados).

e) Altura de edificación: 8.40 m (ocho punto cuatro metros).

f) Altura del inmueble: 8.40 m (ocho punto cuatro metros).

g) Superficie construida a partir del nivel de banquetta: 475.61 m² (cuatrocientos setenta y cinco punto seis metros cuadrados).

h) No cuenta con nivel de banquetta.

i) Se encuentra entre las calles de Avenida Pío y Avenida de Mayo, con una zona próxima al Avenida de los Pinos con una distancia de 45.86 metros.

j. La distancia de la frente es de 9.00 metros.

De lo anterior, se desprende que se trata de un inmueble conformado por dos cuerpos constructivos, constituidos por tres (3) niveles cada uno, contados a partir del nivel de banquetta, cuatro (4) viviendas habitadas, una superficie del predio de 216 m² (doscientos dieciséis metros cuadrados), una superficie de construcción contada a partir del nivel de banquetta de 475.61 m² (cuatrocientos setenta y cinco punto sesenta y un metros cuadrados), una superficie de desplante de 154.76 m² (ciento cincuenta y cuatro punto setenta y seis metros cuadrados), una superficie de área libre de 61.24 m² (sesenta y uno punto veinticuatro metros cuadrados), y una altura de 8.40 m (ocho punto cuatro metros lineales), mismas que se determinaron mediante telemetro laser digital marca Bosch GLM 150, tal y como lo asienta el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, quien se encuentra dotado de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones, de conformidad con lo previsto en los artículos 46 fracción III de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 3 fracción



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/400/2019

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

En relación a la documentación a que se refiere en la orden de visita, el personal especializado en funciones de verificación, asentó lo siguiente: -----

En cumplimiento de lo que se requiere en virtud de visita de verificación de este Instituto, por lo que presenta los siguientes documentos: exhibe Constancia de Alineamiento y/o Número oficial de Fecha 13/Junio/2013 en el Domicilio de mérito sin inscribirse, expedido y autenticado por Arq. Luis Eugenio Ramírez Rivera, Director de Desarrollo Urbano, en original; exhibe Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, fecha de expedición 24 de Mayo del 2018, folio 29565-151PECA18, para el terreno, calle 22 # 18, San Pedro de las Pumas, Benito Juárez, con zonificación: H/3/20/M Habitacional, 3 cuartos mínimos de construcción, 20% área libre, Densidad Media = una vivienda por cada 50-60 m² de la superficie total del predio, sup del predio 223.45 m², área libre 45.09 m² y 60% de superficie de edificación: 180.36 m², superficie máxima de construcción 541.08 m², número máximo de viviendas permitidas: 5 (cinco viviendas), firmado por P.T. María Reina Alemán Rendón, Coordinadora de la Dirección del Registro de los Plots y Programas Vigentes de un caso contado al partir del día siguiente de su Expedición.

3/5

En dicho sentido esta autoridad procede a la valoración de las documentales que fueron exhibidas al momento de la visita de verificación, así como de las 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.- Constancia de Alineamiento y/o número oficial, de fecha trece de junio de dos mil diecisiete, folio 0763, 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 de suelo, folio 29565-151PECA18, de fecha de expedición veinticuatro de mayo de dos mil dieciocho, expedido conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano Benito Juárez, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el seis de mayo de dos mil cinco, (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), con la que se pretende acreditar que el inmueble de mérito cumple con la zonificación aplicable al mismo, el cual al ser consultado en la página electrónica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, coincide plenamente con la imagen digital almacenada en dicha página, por lo que esta autoridad determina tomarlo en cuenta para los efectos de la presente resolución. -----

3.- Original del Aviso de Terminación de Obra de Manifestación de Construcción tipo B o C, de fecha diecisiete de mayo de dos mil diecinueve, folio: FBJ-0168-19, documental que será tomada en cuenta para efectos de haber acreditado ejercer el derecho conferido en el Certificado Único de zonificación de Uso del Suelo, de fecha de expedición veinticuatro de mayo de dos mil dieciocho, folio 29565-151PECA18.-----

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 29565-151PECA18, con fecha de expedición del veinticuatro de mayo de dos mil dieciocho, expedido conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano Benito Juárez, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el seis de mayo de dos mil cinco, (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), a favor del inmueble materia del presente procedimiento, del cual se



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/400/2019

desprende que tenía una vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, esto fue, hasta el veinticinco de mayo de dos mil diecinueve, resultando evidente que dicho 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-0109-18, de fecha siete de junio de dos mil dieciocho, así como el Aviso de Terminación de Obra de Manifestación de Construcción tipo B o C, de fecha diecisiete de mayo de dos mil diecinueve, folio: FBJ-0168-19, respecto del inmueble de mérito, durante la vigencia del Certificado antes citado del que se advierte que al inmueble le aplica la zonificación H/3/20/M, (Habitacional, tres niveles, 20% de área libre.- equivalente a 45.09 m² (cuarenta y cinco punto cero nueve metros cuadrados), y 80% de superficie de desplante.- equivalente a 180.36 m² (ciento ochenta punto treinta y seis metros cuadrados), una superficie máxima de construcción de 541.08 m² (quinientos cuarenta y uno punto cero ocho metros cuadrados) y cinco (5) 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 tres (3) niveles contados a partir del nivel medio de banquetta, cuatro (4) viviendas, una superficie de construcción contada a partir del nivel de banquetta de 475.61 m² (cuatrocientos setenta y cinco punto sesenta y un metros cuadrados), una superficie de desplante de 154.76 m² (ciento cincuenta y cuatro punto setenta y seis metros cuadrados), y una superficie de área libre de 61.24 m² (sesenta y uno punto veinticuatro metros cuadrados), por lo que se hace evidente que los niveles, la superficie máxima de construcción, la superficie de desplante, la superficie de área libre 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 de referencia.-----

4/5

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 máxima de construcción, la superficie de desplante, la superficie de área libre y el número de viviendas, observados al momento de la visita de verificación, 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.-----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/400/2019

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, la superficie máxima de construcción, la superficie de desplante, la 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 Ciudadana [REDACTED] propietaria del inmueble visitado, 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.

5/5

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 a la Ciudadana [REDACTED] propietaria del inmueble visitado, en [REDACTED]

SEPTIMO.- 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.

OVC/KRRG