



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/427/2019

En la Ciudad de México, a nueve de diciembre de dos mil diecinueve. -----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Enrique Rebsamen número 730 (setecientos treinta), Colonia Narvarte Poniente, Alcaldía Benito Juárez, Código Postal 03020, en esta Ciudad de México, de conformidad con los siguientes: -----

-----RESULTANDOS-----

1.- En fecha nueve 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/427/2019, misma que fue ejecutada el diez del mismo mes y año por la C. Nadia Cortés Villalva, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados. -----

2.- En fecha diecisiete de octubre de dos mil diecinueve, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por el C. [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 veintidós de octubre de dos mil diecinueve, mediante el cual se indicó debía presentar original y/o copia certificada de la documental con la cual acredite su personalidad, se tuvieron por ofrecidas y admitidas las pruebas presentadas, fijándose hora y fecha a efecto de celebrar audiencia de ley, misma que se llevó a cabo el día veinticinco de noviembre de dos mil diecinueve, diligencia en la que se presentó el C. [REDACTED] autorizado del C. [REDACTED] a quien se le acredita como Representante Legal de la persona moral denominada [REDACTED]

propietaria del inmueble visitado, se desahogaron las pruebas presentadas y se formularon alegatos de manera verbal, turnándose el presente expediente a fase de resolución. -----

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

-----CONSIDERANDOS-----

PRIMERO.- La suscrita 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 segundo y 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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/427/2019

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 del Distrito Federal, Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación del Distrito Federal en Benito Juárez, Programas Parciales de Desarrollo Urbano así como la Normas Generales de Ordenación que forman parte de la Ley de Desarrollo Urbano y del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 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, 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. -----

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

"EXHIBE EN ORIGINAL CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO, FECHA DE EXPEDICIÓN: 27 DE NOVIEMBRE DE 2017, FOLIO NO. 72654-151VEJO17, PARA EL DOMICILIO QUE NOS OCUPA, FIRMADO POR LA P.T. MARÍA REINA PALOMARES RESENDIZ CERTIFICADORA DE LA DIRECCIÓN DEL PROYECTO DE LOS PLANES Y PROGRAMAS. EXHIBE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y/O NÚMERO OFICIAL EN ORIGINAL CON FECHA DE EXPEDICIÓN 09 DE NOVIEMBRE DE 2017, FOLIO 2054, PARA EL DOMICILIO QUE NOS OCUPA CON SELLO DE AUTORIZACIÓN DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE OBRAS Y DESARROLLO URBANO, FIRMA DE ARQ. LUIS EUGENIA RAMÍREZ RIVERA CON CARGO DE DIRECTOR DEL DESARROLLO URBANO" (Sic)

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: -----

"...SE TRATA DE UN INMUEBLE CONSTITUIDO DE SEMISÓTANO, PLANTA BAJA Y TRES NIVELES SUPERIORES, DE FACHADA COLOR NEGRA CON DOS ACCESO UNO VEHICULAR Y OTRO PEATONAL INDEPENDIENTE, DICHO INMUEBLE TIENE NÚMERO OFICIAL VISIBLE EN FACHADA; AL INTERIOR SE ADVIERTE UN SEMISÓTANO ESTACIONAMIENTO, CASETA DE VIGILANCIA, CUBO DE ESCALERAS Y ELEVADOR, SE OBSERVAN DOS TORRES, UNA FRONTAL DONDE SE OBSERVAN OCHO DEPARTAMENTOS, UNA TORRE POSTERIOR CON CUATRO DEPARTAMENTOS UNIDOS POR ESCALERAS Y ELEVADOR, EN AZOTEA CUENTAN CON ROOF - GARDEN Y MEDIO BAÑO EQUIPADO, NO OMITO MENCIONAR QUE DICHO INMUEBLE SE ENCUENTRA TERMINADO Y HABITADOS ALGUNOS DEPARTAMENTOS, NO SE ADVIERTE NINGÚN TIPO DE TRABAJO DE CONSTRUCCIÓN MATERIAL O TRABAJADORES. CON RESPECTO AL ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN DESCRIBO LO SIGUIENTE: 1.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES OBRA OBRA NUEVA TERMINADA CON USO HABITACIONAL, 2.- EL NÚMERO DE NIVELES DE LA EDIFICACIÓN BAJO NIVEL DE BANQUETA ES CON UN NIVEL DE SEMISÓTANO, 3.- EL NÚMERO DE NIVELES DE LA EDIFICACIÓN SOBRE NIVEL DE BANQUETA ES DE PLANTA BAJA Y TRES NIVELES, 4.- SE OBSERVAN DOCE VIVIENDAS AL MOMENTO (DEPARTAMENTOS), 5.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) UNA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE 575.0 METROS CUADRADOS, B) LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN ES DE 1824.0 METROS CUADRADOS, C) LA SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE ES DE 119.0 METROS CUADRADOS, D) LA SUPERFICIE DE DESPLANTE 456.0 M² METROS CUADRADOS E) LA ALTURA DE ENTRE PISOS 2.46 METROS LINEALES, F) LA ALTURA DEL INMUEBLE 15 METROS LINEALES, G) LA SUPERFICIE





Expediente: INVEACDMX/OV/DU/427/2019

CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA ES DE 1824.0 METROS CUADRADOS, H) LA ALTURA DE NIVEL DE BANQUETA A LA LOSA DE PLANTA BAJA ES DE 1.62 METROS..." (Sic)

De lo anterior, se desprende que se trata de un inmueble de cuatro niveles, con una superficie del predio de 575 m² (quinientos setenta y cinco metros cuadrados), superficie de construcción contada a partir de nivel medio de banquetas de 1,824 m² (mil ochocientos veinticuatro metros cuadrados), superficie de área libre de 119 m² (ciento diecinueve metros cuadrados) así como doce viviendas, superficie que se determinó utilizando 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.

En ese sentido, en fecha diecisiete de octubre de dos mil diecinueve, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto escrito signado por el C. [REDACTED] en su carácter de representante legal de la persona moral denominada [REDACTED]

[REDACTED] propietaria del inmueble visitado 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, las cuales se contestaran y valoraran en párrafos subsecuente, por lo que nos ocupa dichas observaciones consisten en que el inmueble visitado cumple con la zonificación que establece el certificado de zonificación de uso de suelo con folio 72654-151VEJO17 de fecha veintisiete de noviembre de dos mil diecisiete, ya que al momento de la visita de verificación se encontraba vigente conforme al numeral 125 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal debido a que en el transcurso de la vigencia de dicho certificado se tramita un Registro de Manifestación de Construcción.

Ahora bien, esta autoridad procede a la valoración de las documentales que fueron presentadas 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 de los artículos 327 fracción II 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, 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: ----

Documentales de las cuales se desprende el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 72654-151VEJO17, con fecha de expedición veintisiete de noviembre de dos mil diecisiete, con el que pretende acreditar que el inmueble visitado cumple con la zonificación aplicable al momento de la visita de verificación, del mismo se desprende que tenía una vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, esto fue hasta el veintiocho de noviembre de dos mil dieciocho, resultando evidente que dicho Certificado no se encontraba vigente al momento de la práctica 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 contar con su Registro de Manifestación de Construcción Tipo B o C, de fecha quince de diciembre de dos mil diecisiete, durante la vigencia del Certificado de referencia, por lo que esta autoridad determina tomarlo en cuenta para los efectos de la presente resolución.



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/427/2019

Ahora bien, del estudio de la Copia Certificada del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 72654-151VEJO17, con fecha de expedición veintisiete de noviembre de dos mil diecisiete, vigente al momento de la visita de verificación, del cual se desprende que al inmueble objeto del presente procedimiento, le aplica la zonificación **H/4/20 Habitacional**, cuatro niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, siendo 115.03 m² (ciento quince punto cero tres metros cuadrados), 80% de superficie de desplante, siendo 460.12 m² (cuatrocientos sesenta punto doce metros cuadrados), superficie máxima de construcción de 1,840.48 m² (mil ochocientos cuarenta punto cuarenta y ocho metros cuadrados) así como doce viviendas, por lo anterior, del acta de visita de verificación se desprende que el inmueble se encontraba constituido por cuatro niveles, una superficie de área libre de 119 m² (ciento diecinueve metros cuadrados), una superficie de desplante de 456 m² (cuatrocientos cincuenta y seis metros cuadrados) y una superficie de construcción de 1,824 m² (mil ochocientos veinticuatro metros cuadrados), por lo que se hace evidente que los niveles y las superficies observadas al momento de la práctica de la visita de verificación en el inmueble visitado, se encuentran dentro de los parámetros permitidos, de conformidad con la zonificación aplicable prevista en el Certificado de referencia. -----

Ahora bien, respecto a las observaciones realizadas por el C. [REDACTED] en su carácter de representante legal de la persona moral denominada [REDACTED] propietaria del inmueble visitado, consistentes en que el Certificado de Zonificación de Uso de Suelo de folio 72654-151VEJO17 y con fecha de expedición veintisiete de noviembre de dos mil diecisiete es vigente al momento de la visita de verificación, toda vez que en ese tiempo de vigencia se tramitó una manifestación de construcción, es de referirle que el fundamento legal de su observación es el artículo 158 cuarto párrafo del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y no el numeral 125 cuarto párrafo como refiere en su escrito, de lo anterior se desprende que el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B o C de fecha quince de diciembre de dos mil diecisiete fue tramitado durante la vigencia de dicho certificado como alude. -----

En virtud de lo anterior, esta autoridad determina que el inmueble materia del presente procedimiento, observa las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, respecto a los niveles y superficies observadas en la visita de verificación, de conformidad con la zonificación aplicable antes citada, (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), de conformidad con los artículos 43, 47, 48 y 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismos que se 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. 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

✓



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/427/2019

Administrativa del Distrito Federal se; -----

-----**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 y superficies observadas en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación, esta autoridad determina la persona moral denominada [REDACTED]

[REDACTED] propietaria del inmueble visitado, 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 el artículo 83 fracción I del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

SEXTO.- Notifíquese personalmente el contenido de la presente resolución a la persona moral denominada [REDACTED]

[REDACTED] propietaria del inmueble visitado, a través de su representante legal, el C. [REDACTED] y/o a los CC. [REDACTED]

[REDACTED] en el domicilio ubicado en [REDACTED] v/o [REDACTED]

SÉPTIMO.- Previa notificación de la presente determinación administrativa que obre en los autos del procedimiento número INVEACDMX/OV/DU/427/2019 y una vez que cause estado, archívese como asunto total y definitivamente concluido, en términos de lo dispuesto en el Considerando Tercero de la presente determinación administrativa. -----

OCTAVO.- 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. -----

MAZR/JCAZ/LFSC