



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/434/2019

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 Miravalle, número ochocientos veintiocho (828), Colonia Miravalle, código postal 03580, Alcaldía Benito Juárez, en esta Ciudad; atento a los siguientes: ----

RESULTANDOS

1.- En fecha cuatro 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/434/2019, misma que fue ejecutada el siete del mismo mes y año por el C. José Enrique Reyes Juárez, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados. -----

2.- El día veintiuno 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 respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia de este asunto, recayéndole acuerdo de fecha veinticuatro de octubre de dos mil diecinueve, mediante el cual se señaló día y hora para que tuviera verificativo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, misma que se desarrolló a las diez horas del día veinticinco de noviembre de dos mil diecinueve, haciéndose constar la comparecencia de la C. [REDACTED] en carácter de autorizada, y por acreditada la calidad de la promovente como propietaria del inmueble visitado, teniéndose por desahogadas las pruebas admitidas y por formulados alegatos de forma escrita. -----

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

1/6

CONSIDERANDOS

PRIMERO.- La Licenciada Maira Guadalupe López Olvera, 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, 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.-----

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/434/2019

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, 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 debidamente fundada y motivada de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos. -----

1.-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 advierte un inmueble de obra nueva estructuralmente terminada en etapa de instalaciones y acabados con tapias de madera en fachada. Con respecto al alcance de la orden de visita se hace constarlo siguiente: 1.- Al momento se observa obra nueva en etapa de acabados e instalaciones.2.- No se advierte niveles de edificación bajo nivel de banqueteta. 3.- se observa edificación de 4 niveles sobre nivel de banqueteta.4.- Al momento no se advierte obra terminada. 5.- mediciones: a) superficie total del predio de 121.65 m2 (ciento veintiuno punto sesenta y cinco metros cuadrados). b) superficie de construcción de 305.27 m2 (trescientos cinco punto veintisiete metros cuadrados). c) superficie de área libre de 23.44 m2 (veintitrés punto cuarenta y cuatro metros cuadrados), observando un cubo de iluminación de dos punto seis metros cuadrados (2.6m2) haciendo un total de área libre de veintiséis punto cero cuatro metros cuadrados (26.04 m2). d) superficie de desplante de 98.21 m2 (noventa y ocho punto veintiún metros cuadrados) e) altura de entrepisos de 2.80 m (dos punto ochenta) en planta baja 2.88 m en primer nivel,2.95 m en segundo nivel y 2.25 m en tercer nivel) f) altura del inmueble de once punto cincuenta y seis metros (11.56m), g) superficie construida a partir del nivel de banqueteta de 305.27 m2 (trescientos cinco punto veintisiete metros cuadrados) h) el inmueble no cuenta con nivel medio de banqueteta. conste.."(sic).-----

2/6

Al respecto, el personal especializado en funciones de verificación hizo constar que se trata de una obra nueva estructuralmente terminada en etapa de instalaciones y acabados con tapias de madera en fachada, constituida al momento de la visita de verificación por cuatro (4) niveles contados a partir del nivel medio de banqueteta, con una superficie del predio de 121.65 m2 (ciento veintiuno punto sesenta y cinco metros cuadrados), una superficie de construcción de 305.27 m2 (trescientos cinco punto veintisiete metros cuadrados), una superficie de área libre de 26.04 m2 (veintiséis punto cero cuatro metros cuadrados), con una superficie de desplante de 98.21 m2 (noventa y ocho punto veintiún metros cuadrados), y una altura a partir del nivel medio de banqueteta de 11.56m (once punto cincuenta y seis metros), superficies que se determinaron utilizando 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.-----

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, con folio número 39360-151ESAN17, para el inmueble de mérito, de fecha 07 de junio de 2017, superficie total del predio 126.40 con zonificación H/4/20/A, firmado por PT María Reina Palomares Reséndiz certificado de la Dirección del Registro de los planes y Programas. Copia simple de constancia de alineamiento y/o número oficial folio 1053, de fecha 15 de junio de 2017, expide número oficial asignado 828 del domicilio de mérito, sin señalar restricciones, expedido y autorizado por Arq. Eugenio Ramírez Rivera Director de Desarrollo Urbano delegación Benito Juárez..."(sic)-----





EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/434/2019

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 de los artículos 327 fracción II, 373 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:-----

"PRUEBAS DOCUMENTALES. SU RELACIÓN 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 considerarse porque establece la normatividad aplicable al inmueble visitado, es el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, Folio 39360-151ESAN17, con fecha de expedición del siete de junio de dos mil diecisiete, respecto del inmueble materia del presente procedimiento, del cual se desprende que tenía una vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, esto fue, hasta el ocho de junio de dos mil dieciocho, 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-0398-17, de fecha cinco de diciembre de dos mil diecisiete, respecto del inmueble de mérito, durante la vigencia del Certificado antes citado, 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.-----

3/6

Ahora bien, del estudio y análisis del Certificado antes mencionado, se advierte que al inmueble le aplica la zonificación H/4/20/A (habitacional, cuatro niveles máximos de construcción, 20 % de área libre.- 25.28 m² (veinticinco punto veintiocho metros cuadrados), superficie máxima de construcción de 404.48 m² (cuatrocientos cuatro punto cuarenta y ocho metros cuadrados) y superficie de desplante de 101.12 m², 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 cuatro (4) niveles contados a partir del nivel medio de banqueta, con una superficie de construcción de 305.27 m² (trescientos cinco punto veintisiete metros cuadrados), una superficie de área libre de 26.04 m² (veintiséis punto cero cuatro metros cuadrados), con una superficie de desplante de 98.21 m² (noventa y ocho punto veintiún metros cuadrados), por lo que se hace evidente que los niveles, la superficie máxima de construcción, la superficie de desplante y la superficie mínima de área libre 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.-----

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 39360-151ESAN17, con fecha de expedición del siete de junio de dos mil diecisiete, de conformidad con el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismo que cita:-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/434/2019

"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 Secretaría 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."-----

4/6

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 declara 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, superficie máxima de construcción, superficie de desplante y superficie mínima de área libre, esta autoridad determina que la C. [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.-----

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

N



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/434/2019

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 la C. [REDACTED] propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, y/o a los ciudadanos [REDACTED] y/o [REDACTED] es su carácter de autorizados, en el domicilio señalado para oír y recibir notificaciones, ubicado en Calle [REDACTED] número [REDACTED], Colonia [REDACTED] código postal [REDACTED] Alcaldía [REDACTED] en esta Ciudad.-----

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.-----

MAZR/OVC/KRRG