



221

Recibi original



16/NOV/2021

Expediente: INVEACDMX/OV/DU/745/2020

En la Ciudad de México, a uno de noviembre de dos mil veintiuno. -----

VISTOS para resolver en definitiva los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Manuel Gutiérrez Zamora, número diecinueve (19), colonia Las Águilas, demarcación territorial Álvaro Obregón, código postal cero mil setecientos diez (01710), Ciudad de México, atento a los siguientes: -----

RESULTANDOS

1.- Derivado de la declaratoria de emergencia sanitaria y con el objeto de prevenir, controlar, mitigar y evitar la propagación del virus SARS-CoV2 (COVID-19), el Gobierno de esta Entidad Federativa publicó en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, diversos acuerdos. Entre ellos destacan los divulgados en fechas veinte de marzo, diecisiete de abril, veintinueve de mayo y siete de agosto, todos durante el año dos mil veinte, a través de los cuales, de manera medular se determinó suspender los términos y plazos para la práctica de actuaciones y diligencias que se desarrollan en los procedimientos administrativos, decretando como días inhábiles los comprendidos a partir del veintitrés de marzo de dos mil veinte y hasta el treinta de septiembre de dos mil veinte. -----

2.- En fecha dos de septiembre de dos mil veinte, se emitió orden de visita de verificación al inmueble citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEACDMX/OV/DU/745/2020, para lo cual con fundamento en el artículo 75 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México se habilitaron días y horas inhábiles para la ejecución de la misma; la cual fue realizada el día tres de septiembre de dos mil veinte, por la servidora pública María Teresa Ramírez Ávila persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, quien asentó en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados. -----

3.- En atención a la declaratoria de emergencia sanitaria y con el objeto de prevenir, controlar, mitigar y evitar la propagación (ahora considerada pandemia), del virus SARS-CoV2 (COVID-19), el Gobierno de esta Entidad Federativa publicó, además de los señalados en el resultando número uno de la presente resolución, diversos acuerdos entre los que destacan los divulgados los días veintinueve de septiembre, cuatro de diciembre de dos mil veinte, veintiocho de mayo, veinticinco de junio, veintitrés de julio, veintisiete de agosto y diez de septiembre, todos durante el año dos mil veintiuno, a través de los cuales, de manera medular se determinó suspender los términos y plazos para la práctica de actuaciones y diligencias que se desarrollan en los procedimientos administrativos, decretando como días inhábiles los comprendidos a partir del tres de junio al doce de septiembre del presente año, reanudando a partir del lunes trece de septiembre de dos mil veintiuno los términos y plazos para la práctica de actuaciones, diligencias y trámites en todos los procedimientos administrativos que se gestionan ante las Dependencias, Órganos Desconcentrados y Entidades de la Administración Pública de la Ciudad de México, así como sus Alcaldías, por lo que los plazos y términos correrán con normalidad conforme a lo establecido en la normativa que para cada asunto en particular resulte aplicable. -----

4.- Con fecha veintidós de septiembre de dos mil veintiuno, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto escrito firmado por el ciudadano [redacted] por su propio derecho y en carácter de apoderado legal de los ciudadanos [redacted] y [redacted], quien adujo son copropietarios del inmueble materia del presente procedimiento, mediante el cual formuló observaciones y presentó pruebas que consideró pertinentes respecto de los hechos, objetos y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia del presente asunto, recayéndole acuerdo de [redacted]

[Handwritten signature]



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/745/2020

fecha veintisiete de septiembre de dos mil veintiuno, mediante el cual se tuvo por reconocida la personalidad con la que se ostenta, así como por acreditado el interés de sus representados como copropietarios del inmueble materia del presente procedimiento, por señalado el domicilio para oír y recibir notificaciones, por autorizadas en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México a las personas señaladas para dichos efectos, asimismo se tuvieron por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas, señalándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de ley. -----

5.- Con fecha dieciocho de octubre de dos mil veintiuno, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la que se hizo constar la comparecencia de la ciudadana [REDACTED] persona autorizada en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, desahogándose las pruebas ofrecidas y admitidas, así como por realizados de forma escrita los alegatos formulados, turnándose el presente expediente a etapa de resolución. -----

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

CONSIDERANDOS

PRIMERO.- El Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, es competente para conocer y resolver los procedimientos de calificación de actas de visita de verificación administrativa en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiesen incurridos las personas visitadas; 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, 8, 9, 13, 19 bis, 97 párrafo segundo, 98, 105, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c y IV, y 133 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, así como el 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 antes citada; 1, 3 fracciones III y V, 6 fracciones IV y V, 10, 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 fracción VI, 3 apartado B fracción III numeral 1, 6, 15 fracción II, 16, 17 apartado C, Sección Primera fracciones I, IV, V y XII del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 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 del Distrito Federal, Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el diez de mayo de dos mil once, así como a las normas de zonificación y ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación administrativa instrumentada en el inmueble en comento, por lo que se resuelve el presente procedimiento en cumplimiento



222



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/745/2020

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 Administrativo de la Ciudad de México.-----

TERCERO.- LA CALIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA, se realiza de conformidad con lo previsto en los artículos 105 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 10 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; y 35 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a valorar las constancias que integran el expediente en el que se actúa, a efecto de dictar la resolución que conforme a derecho corresponda, de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos. -----

I.- Se procede al análisis del texto del acta de visita de verificación administrativa, de la que se desprende que la persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias observadas al momento de la visita de verificación asentó lo siguiente:-----

CONSTITUIDA PLENA Y LEGALMENTE EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN CORROBORANDO SEA EL CORRECTO MEDIANTE NOMENCLATURA OFICIAL Y POR ASI COINCIDIR ME PRESENTO E INFORMO EL MOTIVO DE MI VISITA SIENDO ATENDIDA POR EL [REDACTED] EN SU CARÁCTER DE RESPONSABLE QUIEN ME PERMITE EL ACCESO Y ME BRINDA LAS FACILIDADES OBSERVANDO AL INTERIOR QUE SE TRATA DE UN PREDIO DON DE SE ESTAN LLEVANDO ACABO TRABAJOS DE CONSTRUCCIÓN DE DOS TORRES NORTE Y SUR QUE SE CONFORMAN DE DOS SOTANOS, UN SEMISOTANO Y SIETE NIVELES AL MOMENTO DE LA PRESENTE Y LA OTRA DE TRES NIVELES AMBAS EN PROCESO DE CONSTRUCCIÓN , EN LA TORRE NORTE SE OBSERVA LEVANTAMIENTO DE SIETE NIVELES EN PROCESO DE CONSTRUCCIÓN DONDE SE ESTAN LLEVANDO TRABAJOS EN ESTE NIVEL DE ARMADO DE LA ÚLTIMA LOSA Y EN LOS NIVELES POSTERIORES TRABAJOS EN SOTANOS, DE LA TORRE SUR SE OBSERVA EL LEVANTAMIENTO DE DE TRES NIVELES EN PROCESO DE CONSTRUCCIÓN DONDE SE ESTAN LLEVANDO TRABAJOS DE ARMADO DE LOSA DEL NIVEL EN CURSO , ARMADO DE SÓTANO Y TRABAJOS DE ARMADO DE LOSA DE PLANTA BAJA. EN CUANTO AL OBJETO Y ALCANCE SE OBSERVA LO SIGUIENTE: 1.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DE INMUEBLE ES DE OBRA EN PROCESO DE CONSTRUCCIÓN AL MOMENTO DE LA PRESENTE DE DOS TORRES. 2.- NO SE OBSERVA APROVECHAMIENTO AL EXTERIOR DEL INMUEBLE. 3.- EL NÚMERO DE NIVELES DE LA EDIFICACIÓN SOBRE NIVEL DE BANQUETA AL MOMENTO DE LA PRESENTE ES DE SIETE NIVELES. 4.- AL MOMENTO DE LA PRESENTE NO SE OBSERVAN VIVIENDAS LA OBRA SE OBSERVA EN PROCESO DE CONSTRUCCIÓN. 5.- NO SE OBSERVAN VIVIENDAS AL INTERIOR AL MOMENTO DE LA PRESENTE. 6.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE 1294.30 M2 B) SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN ES DE 7684.81 M2 SUMANDO LA SUPERFICIE POR ENCIMA Y DE BAJO NIVEL BANQUETA. C) LA SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE ES DE 683 M3 AL MOMENTO DE LA PRESENTE. D) LA SUPERFICIE DE DESPLANTE ES DE 602 M2 AL MOMENTO DE LA PRESENTE E) LA ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA ES DE 21.20 M AL MOMENTO DE LA PRESENTE. F) LA SUPERFICIE CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA ES DE 4190.20 M2 AL MOMENTO DE LA PRESENTE. G) LA ALTURA DE ENTREPOSOS ES DE EL SÓTANO ES DE 3.00 M Y ENTREPOSOS EN TORRES DE 3.25 M. H) SE OBSERVA SEMISOTANO Y LA ALTURA DEL MISMO A NIVEL DE BANQUETA ES DE 1.73 M. I) LA SUPERFICIE CONSTRUIDA BAJO NIVEL DE BANQUETA ES DE 3494.66 M2 AL MOMENTO DE LA PRESENTE. J) RESTRICCIÓN AL FONDO CON PREDIO COLINDANTE ES DE 2.10 M CON RESPECTO A LA COLINDA PONIENTE Y AL NORTE 8.60 M. 7.- NO SE OBSERVA LA FUSIÓN DE PREDIOS LA OBRA SE ESTÁ EJECUTANDO EN EL INMUEBLE CON NÚMERO 19 SOLAMENTE SE OBSERVA QUE SE LLEVO ACABO UNA TRANSFERENCIA DE MODALIDAD DEL PREDIO CON NÚMERO 25 AL 19 CABE SEÑALAR QUE EL INMUEBLE CONTIGUO SE OBSERVA EL NÚMERO 25. 8.- EL INMUEBLE SE ENCUENTRA ENTRÉ LAS CALLES DE CALZADA DE LOS LEONES Y PLEAMARES Y LA ESQUINA MAS PROXIMA ES CON LA CALLE CALZADA DE LOS LEONES ES DE 48 M. 9.- LA DIMENSIÓN DEL FRENTE ES DE 21.20 M. EN CUANTO AL PUNTO A Y B SE DESCRIBEN EN EL APARTADO CORRESPONDIENTE..-----

De lo anterior, se desprende de manera medular que la persona especializada en funciones de verificación al momento de la visita de verificación observó una obra en proceso de construcción, de dos (2) torres, en la torre norte se observa levantamiento de siete (7) niveles en proceso de construcción, en de la torre sur se observa el levantamiento de tres (3) niveles en proceso de construcción, el número de niveles de la edificación sobre nivel de banqueta al momento de la presente es de siete (7) niveles, toda vez que la obra se encontraba en proceso de construcción, señalando que por el avance de la obra, al momento no observó viviendas, lo anterior en las mediciones siguientes: superficie total del predio mil doscientos noventa y cuatro punto treinta metros cuadrados (1,294.30 m²), superficie máxima de construcción (sumando la superficie por encima y de bajo nivel banqueta) siete mil seiscientos ochenta y cuatro punto ochenta y un metros cuadrados (7,684.81 m²), superficie de área libre de seiscientos ochenta y tres metros cuadrados (683.00 m²) superficie de desplante de seiscientos dos metros cuadrados (602.00 m²), altura total del inmueble a partir del nivel de banqueta de veintiuno

[Handwritten signature]



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/745/2020

punto veinte (21.20 m), superficie construida a partir del nivel de banquetta de cuatro mil ciento noventa metros cuadrados (4,190.20 m²), altura de entresijos del sótano de tres metros (3.00 m), altura de entresijos en torres de tres punto veinticinco (3.25) metros, altura del semisótano a nivel de banquetta de uno punto setenta y tres (1.73) metros, restricción al fondo con predio colindante de dos punto diez (2.10) metros (con respecto a la colindancia poniente) y ocho punto sesenta (8.60) metros (al norte); superficies que determinó utilizando telémetro laser digital marca Bosh GLM150. -----

Asimismo asentó, en relación a la documentación que se requirió en la orden de visita, que durante el desarrollo de la misma fueron exhibidas: -----

I.- CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO, TIPO COPIA CERTIFICADA, CON FECHA DE EXPEDICIÓN SEIS DE SEPTIEMBRE DEL DOS MIL DIECIOCHO, CON VIGENCIA DE UN AÑO CONTADO A PARTIR DE SU EXPEDICIÓN, FOLIO 51436-151GOCE18 PARA DOMICILIO MANUEL GUTIÉRREZ ZAMORA NÚMERO 19 Y 25, LAS ÁGUILAS CÓDIGO POSTAL 11710, COLONIA LAS ÁGUILAS, ALCALDÍA ALVARO OBREGON. ACUERDO POR EL QUE SE APRUEBA EL DICTAMEN PARA LA CONSTITUCIÓN DEL POLÍGONO DE ACTUACIÓN MEDIANTE EL SISTEMA DE ACTUACIÓN PRIVADO, PARA LOS PREDIOS UBICADO EN LA AVENIDA MANUEL GUTIÉRREZ ZAMORA NÚMERO 19 Y CALLE MANUEL GUTIÉRREZ ZAMORA 25.-----

II.- CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA DELEGACIÓN ALVARO OBREGON, TIPO ORIGINAL, CON FECHA DE EXPEDICIÓN DIECISIETE DE ENERO DEL DOS MIL DIECIOCHO, CON VIGENCIA DE NO VISIBLE, FOLIO 0013-2018, PARA DOMICILIO AVENIDA MANUEL GUTIÉRREZ ZAMORA NÚMERO OFICIAL ASIGNADO 19, COLONIA LAS ÁGUILAS ALCALDIA ALVARO OBREGON, CON SELLO DE LA DELEGACIÓN ALVARO OBREGON DE FECHA 4 DE ENERO DE 2018, COPIA CERTIFICADA.-----

Los hechos antes señalados, al haber sido asentados por persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, quien se encuentra dotada 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 XVI del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se presumen ciertos salvo prueba en contrario, circunstancia que se robustece conforme al siguiente criterio:-----

Tesis: 1a. LI/2008	Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta	Novena Época	169497 185 de 353
Primera Sala	Tomo XXVII, Junio de 2008	Pag. 392	Tesis Aislada(Civil)

FE PÚBLICA. SU NATURALEZA JURÍDICA.

La fe pública es originalmente un atributo del Estado, en virtud de su imperio, que se ejerce a través de los órganos estatales, pues por disposición de la ley los fedatarios la reciben mediante la patente respectiva, y aunque conforme al sistema jurídico mexicano no forman parte de la organización del Poder Ejecutivo sí son vigilados por éste. Así, por medio de la fe pública el Estado garantiza que son ciertos determinados hechos que interesan al derecho; de ahí que deba considerarse como la garantía de seguridad jurídica que da el fedatario tanto al Estado como al particular, ya que al determinar que un acto se otorgó conforme a derecho y que lo relacionado con él es cierto, contribuye al orden público, a la tranquilidad de la sociedad en que se actúa y a dar certeza jurídica.-----

II. Una vez precisado lo anterior, se realiza el estudio del escrito de observaciones mediante el cual la persona visitada, medularmente señaló lo siguiente: -----

"...3.- En el alcance de la orden de la visita se ordenó la medición de diversas áreas, asentando las superficies a fojas 2 del acta de visita y la descripción de los trabajos y uso dado al inmueble, y de la simple lectura que se de al acta se aprecia que tanto las superficies, como los niveles, sótano y descripción de lo ejecutado se encuentra dentro de lo autorizado en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo y al dictamen de Polígono de actuación referidos en el punto inmediato anterior, y como elemento para mejor proveer se exhibe el Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" con número de folio RAOB-4011-19, con vigencia del 10 de junio de 2019 al 10 de junio de 2022, documentos de los cuales se aprecia la superficie total a construir, niveles autorizados, área de desplante y área libre, elementos que confrontados con lo descrito en el acta se concluye que lo ejecutado se apega a las autorizaciones emitidas por las autoridades competentes.

4.- Es oportuno mencionar que respecto a las restricciones establecidas en la constancia de alineamiento y número oficial con número de folio 0013-2018, expedido el 17 de enero de 2018, se consideró la Norma por colonia Las Águilas que establece que "Las construcciones deberán dejar una



223



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/745/2020

área jardinada al frente de 5.00 metros y de 3.00 m al fondo", y como se manifiesta en el acta de visita al fondo (Norte) existen 8.60 m; al frente existen 5,00 m; mientras que al poniente 2 10 m, con el inmueble colindante marcado con el número 25 de la Calle Manuel Gutiérrez Zamora, evidenciando así que se cumple con las restricciones" (sic)

Del estudio de las manifestaciones formuladas, se advierte que se constriñen a exponer que con las probanzas aportadas, se acredita el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el objeto de la orden de visita de verificación; sin que esta autoridad advierta argumentos de derecho diversos, en los que se hagan valer cuestiones, respecto de las cuales se requiera realizar un especial pronunciamiento; consecuentemente, las instrumentales se analizaran de forma conjunta con el acta de visita de verificación. -----

Previamente a la valoración de las pruebas, es importante señalar que, bajo el principio de buena fe, establecido en el artículo 32, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, conforme a su artículo 7, los documentos aportados por la persona interesada, se presumirán ciertos salvo prueba en contrario, sin embargo, es de precisar que en el caso de que con posterioridad se tuviera conocimiento de que los documentos aportados resultaran falsos, se dará vista a la autoridad competente a fin de que, la persona visitada sea sujeta a las penas en que incurren aquellas que se conduzcan con falsedad, de acuerdo a los ordenamientos legales aplicables. -----

Acto seguido, en términos del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente conforme al artículo 4, párrafo segundo, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con el artículo 7, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, esta autoridad procede a la valoración de las pruebas ofrecidas y admitidas que guardan relación directa con el objeto del presente procedimiento, las cuales se hacen consistir en las siguientes: -----

1. Copia certificada por notario público del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 51436-151GOCE18, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda en fecha seis de septiembre de dos mil dieciocho, la cual se valora en términos de los artículos 327 fracción XI y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno, de la que se desprende que de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el diez de mayo de dos mil once, al inmueble de mérito le corresponden las zonificaciones: **H/3/50/MB** (Habitacional, tres (3) niveles máximos de construcción, cincuenta por ciento (50%) mínimo de área libre, densidad muy baja.- una vivienda cada doscientos metros cuadrados (200 m²) de la superficie total del terreno), y **HC/4/40/A** (Habitacional con Comercio en Planta baja, 4 (cuatro) niveles máximos de construcción y cuarenta por ciento mínimo de área libre (40%) densidad alta.- una vivienda por cada treinta y tres metros cuadrados (33.00 m²) de la superficie total del terreno) que le concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad en Av. M. Gutiérrez Zamora, en el tramo A'-B' de: Alfonso Caso Andrade a: Calz. de los Leones. Asimismo señala que mediante "ACUERDO POR EL QUE SE APRUEBA EL DICTAMEN PARA LA CONSTITUCIÓN DEL POLÍGONO DE ACTUACIÓN, MEDIANTE EL SISTEMA DE ACTUACIÓN PRIVADO, PARA LOS PREDIOS UBICADO EN LA AVENIDA MANUEL GUTIÉRREZ ZAMORA NÚMERO 19 Y CALLE MANUEL GUTIÉRREZ ZAMORA NÚMERO 25, COLONIA LAS ÁGUILAS, DELEGACIÓN ÁLVARO OBREGÓN", de fecha diez de julio de dos mil dieciocho, inscrito en el Registro de los Planes y Programas en el Libro V de Polígonos de Actuación, Volumen Uno, Acta 472, con fecha de inscripción tres de septiembre de dos mil dieciocho, en el cual se aprueban



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/745/2020

procedentes los siguientes lineamientos para el predio ubicado en avenida Manuel Gutiérrez Zamora, número diecinueve (19), colonia Las Águilas, demarcación territorial Álvaro Obregón: superficie del predio mil doscientos noventa y siete metros cuadrados (1,297.00 m²), zonificación: Habitacional con Comercio en Planta baja, niveles: hasta ocho (8), área libre mínima: quinientos veinticuatro punto cero cinco metros cuadrados (524.05 m²), área máxima de desplante setecientos setenta y dos punto noventa y cinco metros cuadrados (772.95 m²), superficie máxima de construcción sobre nivel de banquetas: cinco mil quinientos cuarenta y seis punto ochenta metros cuadrados (5,546.80 m²), densidad hasta cincuenta y siete (57) viviendas. -----

2. Copia certificada por notario público del Registro de Manifestación de Construcción tipo B o C, folio RAOB-4011-19, con fecha de recepción en la ventanilla única delegacional en Álvaro Obregón, de diez de junio de dos mil diecinueve; la cual se valora en términos de los artículos 327 fracción XI y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno, de la que se desprende la manifestación bajo protesta de decir verdad del promovente, de las características de los trabajos a realizar en el inmueble visitado, consistentes en: obra nueva, uso habitacional, superficie del predio mil doscientos noventa y siete metros cuadrados (1,297.00 m²), superficie de área libre quinientos veinticuatro punto cero cinco metros cuadrados (524.05 m²), superficie de desplante setecientos setenta y dos punto noventa y cinco metros cuadrados (772.95 m²), ocho (8) niveles, semisótano y dos (2) sótanos, cincuenta y siete (57) viviendas, superficie de construcción total sobre nivel de banquetas cinco mil quinientos cuarenta y seis punto ochenta metros cuadrados (5,546.80 m²). -----

III.- Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico de los documentos que obran en autos respecto a su alcance probatorio en relación con los hechos observados por la persona especializada en funciones de verificación mediante el acta de visita de verificación administrativa. -----

Ahora bien, vistas las instrumentales de cuenta, esta autoridad determina que la prueba idónea para demostrar el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el objeto de la orden de visita de verificación, es el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 51436-151GOCE18, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda en fecha seis de septiembre de dos mil dieciocho, lo anterior es así, toda vez que en dicho documento público se hacen constar las disposiciones específicas aplicables al inmueble materia del presente procedimiento, establecidas en los instrumentos de planeación del desarrollo urbano de la Ciudad de México, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 92, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como, lo establecido en los numerales 21, párrafo cuarto y 158 de su Reglamento. -----

Así pues, del Certificado de referencia, se desprende que éste tuvo vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, esto fue al día nueve de septiembre de dos mil diecinueve, de lo que resulta evidente que el mismo no se encontraba vigente al momento de la visita de verificación, no obstante, acreditó haber ejercido el derecho conferido en el mismo, a través del Registro de Manifestación de Construcción tipo B o C, folio RAOB-4011-19, con fecha de recepción en la ventanilla única delegacional en Álvaro Obregón, de diez de junio de dos mil diecinueve, al realizar su registro durante la vigencia del Certificado de referencia, en términos del artículo 158 párrafo tercero del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente al momento de su expedición, por lo que esta autoridad determina precedente tomarlo en cuenta para la emisión de la



224



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/745/2020

presente resolución. -----

De la documental de cuenta, se advierte que mediante "ACUERDO POR EL QUE SE APRUEBA EL DICTAMEN PARA LA CONSTITUCIÓN DEL POLÍGONO DE ACTUACIÓN, MEDIANTE EL SISTEMA DE ACTUACIÓN PRIVADO, PARA LOS PREDIOS UBICADO EN LA AVENIDA MANUEL GUTIÉRREZ ZAMORA NÚMERO 19 Y CALLE MANUEL GUTIÉRREZ ZAMORA NÚMERO 25, COLONIA LAS ÁGUILAS, DELEGACIÓN ÁLVARO OBREGÓN", se aprobaron precedentes para el inmueble materia del presente procedimiento, los siguientes lineamientos: superficie del predio mil doscientos noventa y siete metros cuadrados (1,297.00 m²), zonificación: Habitacional con Comercio en Planta baja, niveles: hasta ocho (8), área libre mínima: quinientos veinticuatro punto cero cinco metros cuadrados (524.05 m²), área máxima de desplante setecientos setenta y dos punto noventa y cinco metros cuadrados (772.95 m²), superficie máxima de construcción sobre nivel de banquetta: cinco mil quinientos cuarenta y seis punto ochenta metros cuadrados (5,546.80 m²), densidad hasta cincuenta y siete (57) viviendas. -----

En ese sentido, de dicho Certificado, se advierte que el inmueble materia de presente procedimiento tiene permitidos hasta ocho (8) niveles, siendo el caso que la persona especializada en funciones de verificación al momento de la visita de verificación observó en el domicilio visitado, dos (2) torres, una de siete (7) niveles y otra de tres (3) niveles, ambas en proceso de construcción, de lo que resulta evidente que el inmueble objeto del presente procedimiento, al momento de la visita de verificación y en razón del avance de la obra, observaba los parámetros permitidos en los instrumento del planeación aplicables. -----

Ahora bien, por lo que hace al número de viviendas, toda vez que de lo asentado en el acta que nos ocupa, la persona especializada en funciones de verificación señaló que, por el avance de la obra, al momento no observó viviendas, esta autoridad queda limitada a emitir pronunciamiento alguno al respecto, ello al carecer de los elementos necesarios para determinar el cumplimiento o incumplimiento de las mismas. -----

Asimismo, del Certificado en estudio se desprenden las siguientes superficies: área libre mínima de quinientos veinticuatro punto cero cinco metros cuadrados (524.05 m²), área máxima de desplante de setecientos setenta y dos punto noventa y cinco metros cuadrados (772.95 m²) y superficie máxima de construcción sobre nivel de banquetta de cinco mil quinientos cuarenta y seis punto ochenta metros cuadrados (5,546.80 m²), por lo que toda vez que la persona especializada en funciones de verificación observó una superficie de área libre de seiscientos ochenta y tres metros cuadrados (683.00 m²) superficie de desplante de seiscientos dos metros cuadrados (602.00 m²) y una superficie construida a partir del nivel de banquetta de cuatro mil ciento noventa metros cuadrados (4,190.20 m²), se concluye que el inmueble objeto del presente procedimiento, al momento de la visita de verificación, observaba los parámetros permitidos en la documental de cuenta. -----

Del mismo modo, el referido Certificado, señala que al inmueble de mérito le es aplicable la Norma Particular por Colonia "Las Águilas, Águilas Pilares y Ampliación Alpes" que establece que las construcciones deberán dejar un área jardinada al frente de cinco metros (5.00) y de tres (3.00) metros al fondo, respecto de lo cual es de señalar que del acta de visita que nos ocupa, se advierte que si bien la persona especializada en funciones de verificación, observó una restricción al fondo con predio colindante de dos punto diez (2.10) metros, con respecto a la colindancia poniente y al norte ocho punto sesenta (8.60) metros, también lo es, que no señala si esta se encuentra jardinada, ni refiere si observó restricción al frente de la construcción, por lo que esta autoridad



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/745/2020

administrativa, no cuenta con elementos suficientes que le permitan calificar de manera objetiva el cumplimiento o incumplimiento de lo establecido por la referida Norma Particular, en virtud de lo cual, no emitirá pronunciamiento alguno. -----

No obstante, se **CONMINA** a las personas visitadas, para que respeten los lineamientos permitidos por el Acuerdo por el que se aprueba el Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación Privado, para los predios ubicado en la Avenida Manuel Gutiérrez Zamora número diecinueve (19) y calle Manuel Gutiérrez Zamora número veinticinco (25), Colonia Las Águilas, demarcación territorial Álvaro Obregón, y demás normatividad aplicable. -----

Se deja a salvo la facultad de este Instituto de Verificación Administrativa, para que de resultar procedente, en fecha posterior y en el ejercicio de sus facultades y competencias, con el objeto de comprobar el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias, inicie procedimiento de verificación administrativa al inmueble ubicado en calle Manuel Gutiérrez Zamora, número diecinueve (19), colonia Las Águilas, demarcación territorial Álvaro Obregón, código postal cero mil setecientos diez (01710), Ciudad de México, y en su caso sancionar las posibles irregularidades detectadas; lo anterior de conformidad con lo establecido en los artículos 97 y 98 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 6 y 14 apartado A, fracción I, de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, 4 y 14 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, y demás disposiciones jurídicas aplicables. -----

De lo así razonado, resulta evidente que las personas visitadas, al momento de la visita de verificación y en razón del avance de la obra, observaron las disposiciones legales y reglamentarias en materia de desarrollo urbano en cumplimiento de lo dispuesto en 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 artículos 11 párrafo primero, 48 y 51 fracción I, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismos que para mayor referencia a continuación se citan: -----

Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (vigente al momento de la visita de verificación). -----

Artículo 11. Las inscripciones contenidas en el Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano son obligatorias para autoridades y particulares y sólo podrán ser modificadas por determinación de las autoridades competentes para autorizar modificaciones a los programas y aquellos actos o programas incidan que en el territorio 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.-----

Finalmente es menester argüir que esta autoridad materialmente jurisdiccional, determina innecesario entrar al estudio de las restantes pruebas presentadas por la parte



225



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/745/2020

interesada, pues su resultado en nada variaría el sentido del presente fallo administrativo.

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87, fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, mismo que se cita a continuación, esta autoridad 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 conocer y 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 la persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, de conformidad con el considerando SEGUNDO, de la presente resolución administrativa.

TERCERO.- Por lo que hace al número de niveles, superficie de área libre mínima requerida, superficie máxima de desplante y superficie máxima de construcción sobre nivel de banquetta, permitidas por el Acuerdo por el que se aprueba el Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación Privado, para los predios ubicado en la Avenida Manuel Gutiérrez Zamora número diecinueve (19) y calle Manuel Gutiérrez Zamora número veinticinco (25), Colonia Las Águilas, demarcación territorial Álvaro Obregón, contenido en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 51436-151GOCE18, esta autoridad determina que los ciudadanos [redacted] y [redacted], [redacted] copropietarios del inmueble materia del presente procedimiento, al momento de la visita de verificación y en razón del avance de la obra, observaban las disposiciones legales y reglamentarias en materia de desarrollo urbano.

CUARTO.- Se deja a salvo la facultad de este Instituto de Verificación Administrativa, para que en el ejercicio de sus facultades y competencias ordene y ejecute las actividades de verificación necesarias para comprobar el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias al inmueble ubicado en calle Manuel Gutiérrez Zamora, número diecinueve (19), colonia Las Águilas, demarcación territorial Álvaro Obregón, código postal cero mil setecientos diez (01710), Ciudad de México, Ciudad de México y en su caso sancionar las posibles irregularidades detectadas, de conformidad con el considerando TERCERO de la presente resolución administrativa.

QUINTO.- Se hace del conocimiento de la persona visitada que de conformidad con lo dispuesto en los artículos 108, 109 y 110, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; en relación con los diversos 105, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; y 59, 60 y 61, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; cuenta con un término de quince días hábiles contados a partir del día hábil siguiente al en que surta sus efectos la notificación de la presente resolución, para que, de considerarlo necesario, interponga el recurso de inconformidad ante el superior jerárquico de esta autoridad o promueva juicio contencioso administrativo ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México.



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/745/2020

SEXTO.- Notifíquese personalmente la presente resolución a los ciudadanos [REDACTED] o a [REDACTED] y [REDACTED] o [REDACTED] copropietarios del inmueble materia del presente procedimiento. o a través de los ciudadanos [REDACTED] o [REDACTED] personas autorizadas en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México. en el domicilio señalado para oír y recibir notificaciones ubicado en [REDACTED] territorial [REDACTED] código postal [REDACTED], Ciudad de México. -----

SÉPTIMO.- Gírese atento oficio a la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que lleve a cabo la **notificación** de la presente resolución; lo anterior de conformidad con lo establecido en los artículos 17 apartado D, fracciones I, XXII y último párrafo, del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; y 83, fracción I, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----

OCTAVO.- Previa notificación de la presente determinación administrativa que conste en las actuaciones del procedimiento al rubro citado, archívese como asunto concluido, en términos de lo dispuesto en el Considerando Tercero de la presente determinación administrativa. -----

NOVENO.- CÚMPLASE.-----

Así lo resolvió y firma al calce por duplicado, el Licenciado Carlos Tomás Sánchez Olvera, Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México. Conste.-----

Elaboró
Lic. RAOLA BERÉNICE SOLANO GARCÍA

Supervisó
LIC. JESÚS DANIEL VÁZQUEZ GUERRERO