



285

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/760/2019

En la Ciudad de México, a diez de febrero de dos mil veinte.

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble, ubicado en calle Uno, Número 63 (sesenta y tres), Colonia Acacias, Alcaldía Benito Juárez, Código Postal 03240 (tres mil doscientos cuarenta), Ciudad de México, recibido mediante oficio INVEA/DVMAC/5556/2019, signado por el Subdirector de Orden y Verificación de las Materias del Ámbito Central de este Instituto, atento a los siguientes: --

515

RESULTANDOS

1.- Con fecha veintidós de noviembre de dos mil diecinueve, se emitió orden de visita de verificación al inmueble citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEACDMX/OV/DU/760/2019, misma que fué ejecutada el día veinticinco del mismo mes y año, por la servidora pública Taryn Ariadna Gutierrez Lerma, Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados.

2.- El día nueve de diciembre de dos mil diecinueve, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito firmado por el ciudadano [REDACTED], 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, recayéndole acuerdo de fecha doce del mismo mes y año, mediante el cual se tuvieron por admitidas las pruebas exhibidas, señalándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos.

3.- En fecha veintisiete de enero de dos mil veinte, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la que se hizo constar la incomparecencia del ciudadano [REDACTED], quien se ostentó como apoderado legal de las personas morales denominadas "[REDACTED]", quienes dicen ser copropietarias del inmueble objeto del presente procedimiento, teniéndose por no acreditada la personalidad con la que comparece y el interés de sus representadas dentro del presente procedimiento, asimismo se tuvieron por desahogadas las pruebas admitidas y por no formulados alegatos, turnándose el presente expediente a fase de resolución de conformidad con el artículo 35 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

4.- El día veintisiete de enero de dos mil veinte, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito firmado por el ciudadano [REDACTED] recayéndole acuerdo de fecha veintiocho de enero de dos mil veinte, mediante el cual se tuvieron por exhibidas las pruebas que presentó.

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

CONSIDERANDOS

PRIMERO.- El Director de Calificación "A" 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 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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/760/2019

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 X, 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 ahora Alcaldía Benito Juárez, así como a las normas generales de ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación instrumentada en el inmueble en comento, practicada en cumplimiento a la orden materia del presente asunto, documentos públicos que conforme a los artículos 6 y 7 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 15 y 20 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, contienen los requisitos necesarios para su validez, por lo que se resuelve el presente asunto en cumplimiento a los principios de simplificación, precisión, legalidad, transparencia, información, imparcialidad y buena fe con que se actúa, de conformidad con los artículos 5, 32 y 97 de la Ley de Procedimiento en cita.

**TERCERO.-** LA CALIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN, se realiza de conformidad a lo previsto en los artículos 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 todos y cada una de las constancias que integran el expediente en el que se actúa, a efecto de dictar la resolución que conforme a derecho corresponda debidamente fundada y motivada de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos.

I.- Se procede al análisis 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 asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias en la parte conducente lo siguiente:

-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/760/2019

HECHOS / OBJETOS / LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS:

Constituida plena y legalmente en el inmueble objeto de la presente orden y considerando de ser el correcto por no constarlo con la nomenclatura oficial de la calle y con el visitado, no identifique plenamente con el visitado, le explique el motivo de mi visita y de la video filmación, al: [REDACTED] Cacho después de preguntar por personas Propietaria, Yo Titular Yo Poscedora Yo Arrendatario Yo Dependiente Yo encargado Yo Responsable Yo Administrador del inmueble, donde me permite el acceso y dando cumplimiento al oficio de Comisión número INVEACDMX/OFCOM/1832/2019 de fecha veintidos de noviembre de 2019. Observe que se trata de un inmueble de seis sótanos, planta baja y dos niveles, cuatro casas habitación tipo, con área de estacionamiento, en etapas de acabados, colocación de sistemas eléctricos y fijados de pared, así como limpieza. En cuanto al objeto y alcance de la orden:

- 1) El acondicionamiento observado al interior del inmueble es de obra nueva (en etapas de acabados, limpieza y fijados de pared)
- 2) Se observa 6 niveles, no se observan niveles bajo nivel de banquetas.
- 3) Se observan planta baja y dos niveles, once los niveles en total.
- 4) Se observan cuatro casas habitacionales. a) la superficie total de planta (365) trescientos sesenta y cinco metros cuadrados, b) superficie de construcción (1058) mil ochenta y ocho metros cuadrados. c) superficie de área libre (124.34) ciento veinticuatro punto treinta y cuatro metros cuadrados. d) superficie de replante (24) cuarenta y cuatro metros cuadrados. e) Alborn de carpinteros (2.74) dos punto setenta y cuatro metros lineales f) Alborn del inmueble ocho metros lineales g) superficie construida a partir del nivel de banquetas es de (771) setecientos setenta y uno metros cuadrados h) 1.70 de nivel medio de banquetas
- 5) el inmueble se ubica en cerrada de calle uno y la distancia del inmueble a la esquina mas proxima que es calle dos es de 61 metros lineales. i) (15.74) quince punto setenta y cuatro metros lineales. Amst


  
 VIII. OCTUBRE 2019



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/760/2019

De lo anterior, se desprende que al momento de la visita de verificación el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, observó en el inmueble objeto del presente procedimiento que se trata de una obra nueva en etapa de acabados constituida por semisótano, planta baja y dos niveles, cuatro casas habitación, en la que se realiza colocación de sistemas eléctricos y lijados de pared, con las superficies siguientes: total del predio 365 m<sup>2</sup> (trescientos sesenta y cinco metros cuadrados), área libre 124.34 m<sup>2</sup> (ciento veinticuatro punto treinta y cuatro metros cuadrados), desplante 241 m<sup>2</sup> (doscientos cuarenta y uno metros cuadrados), construcción 1088 m<sup>2</sup> (mil ochenta y ocho metros cuadrados), construcción a partir de nivel de banquetta 721 m<sup>2</sup> (setecientos veintiún metros cuadrados) y altura 8 m (ocho metros lineales), mismas que se determinaron utilizando telémetro marca Makita modelo LD050P, 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, manifestaciones que tienen valor probatorio pleno. -----

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

siguientes documentos: exhibe: ① original de Certificado Único de Verificación de Uso del Suelo, folio número R960-1 SISA CA19 para mismo domicilio, de fecha 01 de marzo de 2019, con vigencia de un año contada a partir del día siguiente de su expedición, con sello de SEUVI. ② original de Constancia de Alineamiento y/o Límite Obital Folio 1305 de fecha 12 de julio de 2013 con sello de Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano para mismo domicilio constr.

De lo anterior, esta autoridad al advertir que las dos documentales exhibidas al Personal Especializado en Funciones de Verificación en el desarrollo de la visita, también fueron aportadas como pruebas durante la substanciación del procedimiento, se procederá a su valoración y análisis en párrafos posteriores. -----

II.- Una vez precisado lo anterior, se realiza el estudio del escrito de observaciones ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto con fecha nueve de diciembre de dos mil diecinueve, firmado por el ciudadano [REDACTED] quien se ostentó como representante legal de las personas morales denominadas [REDACTED]

[REDACTED], quienes dicen ser copropietarias del inmueble objeto del presente procedimiento, del cual se advierte que manifestó medularmente lo siguiente: -----

[...] **OBSERVACIONES**

Con el objeto de hacerlo más eficaz, y ordenada la lectura, se señalará el numeral del acta, a continuación lo asentado por el verificador concluyendo con las observaciones que al efecto se realizan por el suscrito de cada punto.

- I.- Respecto al Alcance de la Visita de Verificación:
  1. El aprovechamiento observado al interior del inmueble. Como bien menciona el Acta de visita, el inmueble es una obra nueva en etapa de acabados, limpieza y lijado de paredes.
  2. El número de niveles de la edificación bajo nivel de banquetta. Como bien menciona el Acta de visita, existe un semisótano.
  3. El número de niveles de la edificación sobre el nivel de banquetta.





denominada [REDACTED]

IV.- Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico de todas las constancias que obran en autos en relación con los hechos observados por el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto mediante el acta de visita de fecha veinticinco de noviembre de dos mil diecinueve.

En ese sentido, como fue señalado por el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto al momento de la visita en el inmueble objeto del presente procedimiento observó que se trata de una obra nueva en etapa de acabados constituida por semisótano, planta baja y dos niveles, cuatro habitaciones, en la que se realiza colocación de sistemas eléctricos y lijados de pared, con las superficies siguientes: total del predio 365 m<sup>2</sup> (trescientos sesenta y cinco metros cuadrados), área libre 124.34 m<sup>2</sup> (ciento veinticuatro punto treinta y cuatro metros cuadrados), desplante 241 m<sup>2</sup> (doscientos cuarenta y uno metros cuadrados), construcción 1088 m<sup>2</sup> (mil ochenta y ocho metros cuadrados), construcción a partir de nivel de banquetta 721 m<sup>2</sup> (setecientos veintiún metros cuadrados) y altura 8 m (ocho metros lineales).

En ese tenor, con la finalidad de verificar si el número de niveles, viviendas y superficies antes citados al momento de la Visita de Verificación se encuentran dentro de los parámetros permitidos por la zonificación aplicable al inmueble de mérito, durante la substanciación del presente procedimiento fue ofrecido por el interesado como medio de prueba original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 8960-151SACA19, de fecha primero de marzo de dos mil diecinueve, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, mismo que tiene vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, es decir, hasta el dos de marzo de dos mil veinte, por lo que tomando en cuenta que la visita de verificación fue practicada con fecha veinticinco de noviembre de dos mil diecinueve, resulta evidente que el citado Certificado se encontraba vigente al momento de la práctica de la citada visita.

Una vez precisado lo anterior, del estudio y análisis del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo antes referido, se advierte que al inmueble objeto del presente procedimiento le aplica la zonificación **H/3/30/B** (Habitacional, tres niveles máximos de construcción, 30 % (treinta por ciento) de superficie de área libre correspondiente a 122.05 m<sup>2</sup> (ciento veintidós punto cero cinco metros cuadrados), 70% (setenta por ciento) de superficie de desplante, resultando 284.79 m<sup>2</sup> (doscientos ochenta y cuatro punto setenta y nueve metros cuadrados), densidad Baja = una vivienda cada cien metros cuadrados de la superficie total de terreno, 4 (cuatro) viviendas máximo; en ese sentido y toda vez que el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto asentó en la respectiva acta de visita que el inmueble que nos ocupa estaba constituido por **tres niveles**, es decir planta baja y dos niveles, cuatro habitaciones, área libre de 124.34 m<sup>2</sup> (ciento veinticuatro punto treinta y cuatro metros cuadrados) y superficie de desplante de 241 m<sup>2</sup> (doscientos cuarenta y uno metros cuadrados) con una superficie de construcción a partir de nivel de banquetta de 721 m<sup>2</sup> (setecientos veintiún metros cuadrados), se pone de manifiesto que el número de niveles, viviendas y superficies de construcción tales como: área libre, desplante y construcción a partir de nivel de banquetta, observadas al momento de la citada visita por el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, se encuentran dentro de los parámetros autorizados por la zonificación prevista en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 8960-151SACA19, de fecha primero de marzo de dos mil diecinueve.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/760/2019

No obstante lo anterior y vista la etapa de la obra, se conmina a la persona Titular y/o Propietario y/o Poseedor del inmueble materia del presente procedimiento, para que observe y de cumplimiento a la zonificación y normatividad aplicable al inmueble de mérito, no omitiendo señalar que esta autoridad podrá iniciar de oficio el procedimiento de verificación a que hace referencia la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México y el Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal y sancionar en su caso las posibles irregularidades detectadas.

En virtud de lo anterior, esta autoridad determina que el inmueble 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 al número de niveles y superficies observadas, de conformidad con la zonificación aplicable, prevista en el Certificado Único de Zonificación de Usa del Suelo señalado, en términos del 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 3, fracción XXV, 11 primer párrafo, 48 y 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que para mayor referencia a continuación se citan:

Artículo 3. Para los efectos de esta ley, se entiende por:

XXV. Programa Delegacional de Desarrollo Urbano: El que establece la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de una Delegación del Distrito Federal;

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.

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/760/2019

**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 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 al número de niveles y superficies tales como área libre, desplante y construcción a partir de nivel de banquetta, observadas en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación, esta autoridad determina que la persona Titular y/o Propietario y/o Poseedor del inmueble materia del presente procedimiento, al momento de la citada visita cumple con las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, lo anterior en términos de lo previsto en el considerando TERCERO de la presente resolución administrativa; dejando a salvo a la facultad dada a esta autoridad para ordenar y realizar las visitas de verificación necesarias en el inmueble.-----

**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 cuenta con un término de quince días hábiles contados a partir del día siguiente en que surta sus efectos la notificación de la presente resolución para interponer el recurso de inconformidad ante el superior jerárquico de esta autoridad o promover juicio de nulidad ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México. -----

**QUINTO.-** Notifíquese personalmente la presente determinación administrativa a la persona Titular y/o Propietario y/o Poseedor del inmueble materia del presente procedimiento, en el domicilio donde se llevó a cabo la visita de verificación ubicado en

[Redacted address information]

**SEXTO.-** Gírese oficio a la Coordinación de Verificación Administrativa de este Instituto, para que se realice la notificación de la presente resolución, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 83 fracción I del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----

**SÉPTIMO.- CÚMPLASE.** -----

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

ELABORÓ: LIC. ANDRÉS GUTIÉRREZ CHÁVEZ

REVISÓ: LIC. MANUEL ALEJANDRO ZEPEDA RUIZ