



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/922/2019

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Asia esquina calle Guinea, Colonia Romero Rubio, Alcaldía Venustiano Carranza, Código Postal 15400 (quince mil cuatrocientos), Ciudad de México, identificado mediante fotografía inserta en la Orden de Visita de Verificación, recibido mediante oficio INVEA/DVMAC/5845/2019, signado por el Subdirector de Orden y Verificación de las Materias del Ámbito Central de este Instituto, atento a los siguientes:-----

RESULTANDOS

1.- En fecha tres de diciembre 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/922/2019, misma que fue ejecutada el cuatro del mismo mes y año, por la servidora pública Claudia Yvette Molina Sánchez, personal especializado en funciones de verificación adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados.-----

2.- Con fecha tres de enero de dos mil veinte, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito firmado por la ciudadana [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 ocho del mismo mes y año, mediante el cual se tuvieron por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas, señalándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos.-----

3.- El día veintinueve de enero de dos mil veinte, a las diez horas se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, haciéndose constar la comparecencia de la ciudadana [REDACTED], quien acreditó su personalidad en el presente procedimiento, como copropietaria y representante legal de los ciudadanos [REDACTED] también copropietarios del inmueble visitado, teniéndose por desahogadas las pruebas admitidas y por formulados sus alegatos.-----

Una vez substanciado el presente procedimiento de verificación, esta Instancia 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 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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/922/2019

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 Venustiano Carranza, así como a las normas 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, alegatos, y demás documentos 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 jurídico.

I.- Se procede al análisis del texto del acta de visita de verificación, de la que se desprende que la verificadora adscrita a este Instituto, asentó en relación a los hechos, objetos, lugares y circunstancias observadas durante la práctica de la visita de verificación materia del presente procedimiento, lo siguiente:

"[...] observandose al interior una obra nueva en construcción de planta baja y un nivel y el segundo nivel se advierte con trabajos de armado de varilla levantamiento de muros, así mismo se advierte que el predio se observa delimitado por tapial de madera, se advierten trabajadores y material tales como tabique, arena cemento varilla entre otros propios de la construcción a continuación se desglosan los punto señalados en la orden punto ① el aprovechamiento observado al interior del inmueble es de obra nueva en construcción en etapa de obra negra punto ② del número de niveles de la edificación bajo nivel de banquetta no se observa punto ③ el número de niveles sobre nivel de banquetta al momento se advierten dos punto ④ no es posible determinarlo ya que se encuentra en obra punto ⑤ las mediciones siguientes a) superficie del predio 160 m² (ciento sesenta metros cuadrados), b) superficie de construcción es de 165.29 m² (ciento sesenta y cinco punto veintinueve metros cuadrados), c) superficie de área libre es de 51.39 m² (cincuenta y uno punto treinta y nueve metros cuadrados), d) superficie de desplante 108.61 m² (ciento ocho punto sesenta y un metros cuadrados), e) altura de entre pisos es de 3 m (tres metros), f) altura del inmueble nueve metros (9 m) g) superficie construida a partir de nivel de banquetta 165.29 m² (ciento sesenta y cinco punto veintinueve), h) al momento de la presente no cuenta con nivel medio de banquetta [...]" (sic).

De la descripción anterior, se desprende que en el inmueble objeto de la presente determinación al momento de la visita de verificación el personal verificador adscrito a este Instituto observó una obra nueva en construcción en etapa de obra negra, constituida por dos (2) niveles contados a partir del nivel de banquetta, asimismo se señalaron las superficies siguientes: predio de 160.00 m² (ciento sesenta metros cuadrados), construcción contada a partir del nivel de banquetta de 165.29 m² (ciento sesenta y cinco punto veintinueve metros cuadrados), área libre de 51.39 m² (cincuenta y uno punto treinta y nueve metros cuadrados), desplante de 108.61 m² (ciento ocho punto sesenta y un metros cuadrados) y altura de 9.00 m (nueve metros lineales), superficies



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/922/2019

que se determinaron utilizando telemetro marca Bosch modelo GLM 150 profesional, tal y como lo asentó el personal servidor público antes citado 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 cuentan con valor probatorio pleno.

Asimismo asentó en el acta de visita de verificación, en relación a la documentación que se requiere en la orden de visita, lo siguiente:

"[...] Al momento de la presente no exhibe documentacion alguna en relacion a la orden conste [...]" (Sic).

II.- Una vez precisado lo anterior, se procede al estudio del escrito de observaciones ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto el tres de enero de dos mil veinte, firmado por la ciudadana [redacted] en su carácter de copropietaria y representante legal de los ciudadanos [redacted] y [redacted] todos de apellidos [redacted] también copropietarios del inmueble visitado, del cual se advierte que manifestó medularmente lo siguiente:

"[...] En relación al Reporte de Visita de Verificación realizado el 3 de diciembre en el inmueble ubicado en la calle de Guinea 112 esquina con Asia de la colonia Romero Rubio CP 15400 de la Alcaldía Venustiano Carranza con expediente INVEACDMX/OV/922/2019 me permito dar respuesta a la solicitud de esta institución presentado copia de los documentos requeridos: 1) Uso de suelo del inmueble 2) Alineamiento y número oficial [...]" (Sic).

En ese tenor, esta autoridad procede a la valoración de las pruebas aportadas, en términos del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente en términos del 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, las cuales se hacen consistir en las siguientes:

1. Impresión del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital folio 20574-151RORO19D, con fecha de expedición veinticuatro de abril de dos mil diecinueve, para el domicilio ubicado en calle Guinea, número 112 (ciento doce), colonia Romero Rubio, código postal 15400 (quince mil cuatrocientos), Alcaldía Venustiano Carranza, de esta Ciudad, la cual se valora en términos de los artículos 327 fracción III y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental publica a la que se le otorga valor probatorio pleno, con el que se acredita la zonificación aplicable al inmueble del mérito siendo esta **HC/3/30/Z** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, tres niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y densidad Z).
2. Original de la Constancia de Alineamiento y/o número Oficial folio 0395/18, de fecha de expedición tres de mayo de dos mil dieciocho, la cual se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental publica a la que se le otorga valor probatorio pleno, con la que se acredita el número oficial que le fue asignado al inmueble ubicado en calle Guinea, número oficial asignado 112 (ciento doce), colonia Romero Rubio, de la entonces Delegación hoy Alcaldía Venustiano Carranza, Ciudad de México.

III.- Aunado a lo anterior, se advierte que durante la celebración de la Audiencia de Desahogo de Pruebas y Formulación de Alegatos de fecha veintinueve de enero de dos mil veinte, la ciudadana [redacted], en uso de la voz manifestó en vía de alegatos lo siguiente:



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/922/2019

"[...] NO TENGO NADA QUE MANIFESTAR[...]" (Sic).-----

IV.- Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico de todas las constancias que obran en autos respecto de los hechos observados por el personal verificador mediante el acta de visita de fecha cuatro de diciembre de dos mil diecinueve.-----

En ese sentido, como fue señalado por el personal verificador en el inmueble objeto del presente al momento de la visita se observó una obra nueva en construcción en etapa de obra negra constituida por dos (2) niveles contados a partir del nivel de banqueta, en segundo nivel se advierten trabajos de armado de varilla y levantamiento de muros, así mismo se advierten trabajadores y materiales propios de la construcción como son: tabique, arena, cemento, varilla, con las superficies siguientes: total del predio de 160.00 m² (ciento sesenta metros cuadrados), construcción contada a partir del nivel de banqueta de 165.29 m² (ciento sesenta y cinco punto veintinueve metros cuadrados), área libre de 51.39 m² (cincuenta y uno punto treinta y nueve metros cuadrados), desplante de 108.61 m² (ciento ocho punto sesenta y un metros cuadrados) y altura de 9.00 m (nueve metros lineales).-----

Por lo anterior, a efecto de verificar si las medidas y/o superficies antes citadas se encuentran permitidas de conformidad con la zonificación aplicable al inmueble de mérito la ciudadana Rocío Guadalupe Rodríguez Nieto, presentó Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital folio 20574-151RORO19D, con fecha de expedición veinticuatro de abril de dos mil diecinueve, con vigencia de un año conforme al artículo 158 fracción II párrafo segundo del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, por lo que se encontraba vigente al momento de la visita de verificación materia del presente procedimiento, a favor del domicilio ubicado en calle Guinea, número 112 (ciento doce), colonia Romero Rubio, código postal 15400 (quince mil cuatrocientos), Alcaldía Venustiano Carranza, de esta Ciudad, el cual si bien es cierto es diverso al señalado en la orden de visita de verificación materia del presente procedimiento, también lo es que la ciudadana Rocío Guadalupe Rodríguez Nieto, lo aporto como prueba en el presente expediente, reconociendo el domicilio del mismo, aunado a que en la audiencia de Ley se acreditó la personalidad y el interés de los copropietarios, mediante testimonio notarial número 80,780 (ochenta mil setecientos ochenta), mismo que contiene la donación pura y simple respecto del domicilio referido en el certificado antes citado, en ese sentido, se advierte que se trata del mismo inmueble en donde se llevó a cabo la visita de verificación, por lo que esta autoridad bajo el principio de buena fe, de conformidad con lo establecido en los artículo 5 y 32 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, determina tomar en cuenta el certificado de mérito a efecto de emitir la presente determinación.-----

Una vez precisado lo anterior, del estudio realizado al Certificado antes citado, se desprende que se encontraba vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación, del cual se advierte que al inmueble visitado le corresponde la zonificación **HC/3/30/Z** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y densidad Z, con una superficie máxima de construcción de 342.10 m² (trescientos cuarenta y dos punto diez metros cuadrados), en ese sentido, y toda vez del acta de visita de verificación materia del presente asunto, se advierte que al momento de la visita de verificación el inmueble visitado, se encontraba constituido por dos (2) niveles contados a partir del nivel de banqueta y una superficie de construcción contada a partir del nivel de banqueta de 165.29 m² (ciento sesenta y cinco punto veintinueve metros cuadrados), se hace evidente que los niveles y la superficie máxima de construcción observados al momento de la visita de verificación en el inmueble que nos ocupa, se encuentran dentro de los parámetros establecidos en la zonificación aplicable prevista en el Certificado de referencia.-----

Ahora bien, para determinar si el visitado cumple con la superficie de área libre que señala la zonificación aplicable, es necesario como primer paso establecer la superficie

Carolina 132, colonia Ayche Buena
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
T. 47377700



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/922/2019

del predio asentada en el acta de visita correspondiente por el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, la cual es de 160.00 m² (ciento sesenta metros cuadrados), en ese sentido, y de acuerdo a la zonificación aplicable al inmueble de trato, se desprende que el porcentaje de área libre que debe respetar es del 30%, resultando de la operación aritmética un total de 48.00 m² (cuarenta y ocho metros cuadrados), siendo que del texto del acta de visita de verificación se desprende lo siguiente: "[...] c) superficie de área libre es de 51.39 m² (cincuenta y uno punto treinta y nueve [...]]" (Sic.), esto es, 3.39 m² (tres punto treinta y nueve metros cuadrados), más de lo requerido en la zonificación aplicable al inmueble de referencia prevista en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital folio 20574-151RORO19D, por lo que se hace evidente que el área libre observada al momento de la práctica de la visita de verificación en el inmueble visitado, se encuentra dentro del parámetro establecido en la zonificación prevista en el Certificado de referencia.

En virtud de lo anterior, esta autoridad determina que los ciudadanos [redacted] todos de apellidos [redacted], copropietarios del inmueble visitado hasta el momento de la visita de verificación materia del presente procedimiento, cumplen con las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, respecto de los niveles, la superficie de área libre y la superficie máxima de construcción, observados en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación, de conformidad con la zonificación aplicable, prevista en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio 20574-151RORO19D, en relación con los artículos 11 primer párrafo, 43, 47, 48 y 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismos que se citan:

Ley de Desarrollo Urbano 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 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. Su expedición corresponde a la Asamblea en ejercicio de la facultad que para legislar en desarrollo urbano, particularmente en uso del suelo, así como en vivienda, construcciones y edificaciones, le confieren los artículos 122, apartado C, Base Primera, fracción V, inciso j), de la Constitución Federal, y 42, fracción XIV, del Estatuto de Gobierno 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.

No obstante lo anterior, al tratarse de una obra nueva en proceso de construcción, se conmina a la ciudadana [redacted], en su carácter de copropietaria y representante legal de los ciudadanos [redacted] todos de apellidos [redacted] también copropietarios del inmueble visitado, para que observen y den cumplimiento a la zonificación y normatividad aplicables 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

