



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/987/2019

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Sur 65 A (sesenta y cinco A), junto al 3106 (tres mil ciento seis), Colonia Viaducto Piedad, Alcaldía Iztacalco, Código Postal 08200 (ocho mil doscientos), Ciudad de México, identificado mediante fotografía inserta en la Orden de Visita de Verificación; remitido mediante oficio INVEACDMX/DVMAC/6076/2019, 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 nueve 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/987/2019, misma que fue ejecutada el once del mismo mes y año, por el servidor público Jorge Armando Valdez Osegueda, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados.-----

2.- Con fecha seis de enero de dos mil veinte, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por los ciudadanos [REDACTED] y [REDACTED], mediante el cual formularon observaciones y presentaron pruebas que consideraron 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 nueve 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 dicha audiencia de ley.-----

3.- El día seis de febrero de dos mil veinte, tuvo verificativo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la que se hizo constar la comparecencia del ciudadano [REDACTED], persona autorizada dentro del presente procedimiento, quien acreditó la personalidad de la ciudadana [REDACTED] como propietaria del inmueble objeto del presente procedimiento, asimismo se desahogaron las pruebas admitidas y se tuvieron por formulados alegatos, turnándose el presente expediente a fase de resolución.-----

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 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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/987/2019

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 en Iztacalco, 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, 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 el verificador adscrito 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:

En relación con el objeto y alcance de la Orden de Visita de Verificación, se hacen constar los siguientes HECHOS / OBJETOS / LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS:

He constituido plena y legalmente en el domicilio inserto en orden de visita de verificación por lo que se ordena con fotografía inserta en la misma al solicitante por el C. Persona propietaria, titular, poseedora, ocupante, de pendiente, encargada, responsable administrador del inmueble morante el C. [redacted] quien me permite el acceso al inmueble el cual se trata de planta baja de muros, al momento se observan trabajos de acabados consistentes en colocación de pisos - revellado de paredes, al momento no se advierten trabajadores en el inmueble, así como materiales como pisos, tabiques, pilinas, guilas, arena, en cuanto al objeto y alcance se observa lo siguiente: 1. El Aprobamiento clasificada es obra nueva en etapa de acabados. 2. No se observa muros bajo nivel de parquet. 3. Se trata de inmueble de planta baja de muros. 4. Al momento no es posible determinar el número de viviendas sin embargo el vertido muestra que es una sola. 5. Las mediciones siguientes: A) Frente 120.61 m (frente veinte punto sesenta y uno metros cuadrados). B) Construcción 27.82 m (doscientos y ochenta y ocho punto treinta y cuatro metros cuadrados). C) Superficie de Área Libre 24.90 m² (veinticuatro punto noventa metros cuadrados). D) Superficie de las plantas 93.60 m² (noventa y tres punto sesenta metros cuadrados). E) Altura entre pisos 2.40 metros. F) Altura del inmueble 7.75 metros (siete punto setenta y cinco metros). G) Superficie construida a partir del nivel de parquet 298.34 m². H) El inmueble no cuenta con nivel de parquet. 6. Se encuentra entre las calles de Cervantes y Niaducto Via de la Ciudad signta este edificio el cual cuenta a una altura de 9.01 metros y el frente del patio tiene una dimensión de 6.94 metros lineales, en cuanto las áreas A y B exhibe documentos ya descritos en el acta como pendiente.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/987/2019

De la descripción anterior, se desprende que en el inmueble objeto de la presente determinación el personal verificador adscrito a este Instituto observó al momento de la visita que se trata de una obra nueva en etapa de acabados, constituida por tres (3) niveles contados a partir del nivel de banqueteta, con las superficies siguientes: total del predio de 120.61 m² (ciento veinte punto sesenta y un metros cuadrados), construcción contada a partir del nivel de banqueteta de 298.34 m² (doscientos noventa y ocho punto treinta y cuatro metros cuadrados), área libre de 24.90 m² (veinticuatro punto noventa metros cuadrados), desplante de 95.60 m² (noventa y cinco punto sesenta metros cuadrados) y altura de 9.75 m (nueve punto setenta y cinco metros lineales); mismas que se determinaron empleando telemetro, tal y como lo asentó el servidor público antes citado, en el acta de visita 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, por lo que dichas manifestaciones tienen 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:

la documentación a que se refiere la orden de visita de verificación antes mencionada, por lo que muestra los siguientes documentos: Exhibe original de certificado de compración de uso del suelo. Folio N.º 3608-151MAAN19 para el domicilio de Sur 65 A #3104, Vicinato Predio Iztacalco, Habitacional H/3/20 MB. Predio 121 m², Área Libre 24.20 m², desplante 96.80 m² Máxima de construcción 290.40 m² Máximo de viviendas una con fecha de expedición de 28 de Agosto de 2019. Exhibe copia simple de constancia de alineamiento y número oficial folio 438, para el predio que nos ocupa, con fecha 01 de Octubre del 2019,

Por lo anterior, esta autoridad al advertir que las documentales exhibidas al personal especializado en funciones de verificación al momento de la visita, también fueron ofrecidas como pruebas durante la substanciación del presente procedimiento, por lo que se procederá a su valoración y análisis en párrafos posteriores.

II.- Una vez precisado lo anterior, se procede al estudio del escrito de observaciones ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto el seis de enero de dos mil veinte, firmado por los ciudadanos [redacted] y [redacted], en su carácter de propietaria del inmueble objeto del presente procedimiento y autorizado respectivamente, del cual se advierte que manifestaron medularmente lo siguiente:

"[...] Me permitio manifestar y corroborar en este acto, los trabajos que se vienen realizando actualmente en mi domicilio, siendo estos trabajos de acabados, consistentes en colocación de pisos, repellado y pintado de paredes y techos, observaciones que están registradas en el acta de visita de verificación correspondiente, las cuales se realizaron con la debida precaución de no causar molestias o afectaciones a los vecinos colindantes y no causen algún impacto urbano negativo a la zona [...]" (Sic).

En ese tenor, esta autoridad procede a la valoración de las pruebas aportadas, por lo que 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.- Original de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 438, de fecha de expedición primero de octubre de dos mil diecinueve, 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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/987/2019

inmueble que nos ocupa.-----

2.- Original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 33608-151MAAN19, de fecha de expedición veintiocho de agosto de dos mil diecinueve, 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 el que se acredita la zonificación aplicable al inmueble del mérito siendo esta **H/3/20 MB** (Habitacional, tres niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, Densidad Muy Baja = Una vivienda por cada 200.00 m² de la superficie total del terreno).-----

III.- Aunado a lo anterior, se advierte que durante la celebración de la Audiencia de Desahogo de Pruebas y Formulación de Alegatos de fecha seis de febrero de dos mil veinte, el ciudadano [REDACTED] autorizado en el presente procedimiento, en uso de la voz manifestó los siguientes alegatos:-----

"[...] 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 hechos observados por el personal verificador mediante el acta de visita de fecha once de diciembre de dos mil diecinueve.-----

En ese sentido, como fue señalado por el personal verificador adscrito a este Instituto al momento de la visita observó en el inmueble objeto del presente procedimiento una obra nueva en etapa de acabados, constituida por tres (3) niveles contados a partir del nivel de banqueta, con las superficies siguientes: total del predio de 120.61 m² (ciento veinte punto sesenta y un metros cuadrados), construcción contada a partir del nivel de banqueta de 298.34 m² (doscientos noventa y ocho punto treinta y cuatro metros cuadrados), área libre de 24.90 m² (veinticuatro punto noventa metros cuadrados), desplante de 95.60 m² (noventa y cinco punto sesenta metros cuadrados) y altura de 9.75 m (nueve punto setenta y cinco 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 se procede al análisis del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 33608-151MAAN19, de fecha de expedición veintiocho de agosto de dos mil diecinueve, para el inmueble ubicado en calle Sur 65 A (sesenta y cinco A), número 3104 (tres mil ciento cuatro), colonia Viaducto Piedad, código postal 08200 (ocho mil doscientos), Alcaldía Iztacalco, en esta Ciudad, el cual si bien señala un domicilio diverso al referido en la orden de visita de verificación materia del presente procedimiento, también lo es que fue reconocido por la ciudadana [REDACTED], en su carácter de propietaria del inmueble visitado, calidad que acreditó mediante instrumento notarial número 59,308 (cincuenta y nueve mil tres cientos ocho), mismo que contiene la compraventa respecto del domicilio referido en el certificado antes citado, en ese sentido, es claro 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 artículos 5 y 32 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, determina tomar en cuenta el certificado de mérito a efectos de emitir la presente determinación.-----

Una vez precisado lo anterior, del estudio realizado al Certificado de Zonificación de Uso del Suelo antes citado, el cual se encontraba vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación de fecha once de diciembre de dos mil diecinueve, toda vez que el mismo tiene una vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, es decir, hasta el veintinueve de agosto de dos mil veinte, se desprende que la zonificación que le corresponde al inmueble de cuenta es **H/3/20 MB** (Habitacional, tres niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, Densidad Muy Baja = Una vivienda por cada 200.00 m² de la superficie total del terreno), 80 % superficie de desplante 96.80 m² (noventa y seis punto ochenta metros cuadrados) y una superficie



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/987/2019

máxima de construcción de 290.40 m² (doscientos noventa punto cuarenta metros cuadrados); por lo que tomando en consideración que del acta de visita de verificación materia del presente asunto, se advierte que el inmueble de referencia contaba con tres (3) niveles contados a partir del nivel de banquetea, y una superficie de desplante de 95.60 (noventa y cinco punto sesenta metros cuadrados), se hace evidente que los niveles y la superficie de desplante 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 vigente, es necesario como primer paso establecer la superficie 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 120.61 m² (ciento veinte punto sesenta y un 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 20%, resultando de la operación aritmética un total de 24.12 m² (veinticuatro punto doce metros cuadrados), siendo que del texto del acta de visita materia del presente asunto, se advirtió que el inmueble de referencia contaba con una superficie de área libre de 24.90 m² (veinticuatro punto noventa metros cuadrados), esto es, dentro de la requerida en la zonificación aplicable al inmueble de referencia prevista en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 33608-151MAAN19, 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.

Continuando con el estudio de la zonificación aplicable al inmueble visitado de conformidad con el Certificado multicitado, se advierte que el mismo tiene permitida una superficie máxima de construcción de 290.40 m² (doscientos noventa punto cuarenta metros cuadrados), en ese sentido, de lo asentado por el Personal Especializado en Funciones de Verificación en el acta de visita correspondiente se desprende que el inmueble de trato contaba con 298.34 m² (doscientos noventa y ocho punto treinta y cuatro metros cuadrados) de construcción, siendo esta mayor a la permitida, no obstante vistas las superficies señaladas en párrafos que anteceden, bajo las relatadas consideraciones, es de concluir que esta autoridad no cuenta con elementos fehacientes que permitan determinar el cumplimiento o incumplimiento respecto de la superficie máxima de construcción permitida para inmueble visitado.

En virtud de lo anterior, esta autoridad determina que el visitado hasta el momento de la visita de verificación materia del presente procedimiento, cumple con las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, respecto de los niveles y la superficie de desplante y área libre, observados al momento de la visita de verificación, de conformidad con la zonificación aplicable prevista en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 33608-151MAAN19, de fecha de expedición veintiocho de agosto de dos mil diecinueve de conformidad con 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 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. 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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/987/2019

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.

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

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, de conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa.

TERCERO.- Por lo que hace a los niveles, la superficie de desplante y área libre observados en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación, esta autoridad determina que la ciudadana [redacted], propietaria del inmueble objeto del presente procedimiento, al momento de la visita de verificación 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 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 tiene un término de quince días hábiles contados a partir del día siguiente 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 de nulidad ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México.

QUINTO.- Notifíquese personalmente la presente determinación a la ciudadana [redacted] propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, y/o al ciudadano [redacted] persona autorizada dentro del presente procedimiento, en el domicilio señalado para oír y recibir notificaciones, ubicado en [redacted]

SEXTO.- Gírese oficio a la Coordinación de Verificación Administrativa de este Instituto, para que se designe y comisione a personal especializado en funciones de verificación a efecto de que realice la notificación de la presente resolución, de conformidad con lo

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/987/2019

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 al calce por duplicado. Conste.

Elaboró:
Liliana Amaranita Rosales Leviz.
Líder coordinador de proyectos
De levantamientos de clausura "C".

Revisó:
Andrés Gutiérrez Chávez.
Personal Especializado en
Funciones de Verificación "A".

Supervisó:
Manuel Alfredo Zeteda Ruiz.
Subdirector de Trámite y Cumplimientos.