



1805

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1026/2019

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Poniente 128 (ciento veintiocho), número 49 (cuarenta y nueve), Colonia Nueva Vallejo, código postal 07750 (cero siete mil setecientos cincuenta), Alcaldía Gustavo A. Madero, en esta Ciudad, remitido por el por el Subdirector de Orden y Verificación de las Materias del Ámbito Central de este Instituto, mediante oficio INVEACDMX/DVMAC/6053/2019; atento a los siguientes:-----

-----R E S U L T A N D O S-----

1.- El diez de diciembre de dos mil diecinueve, se emitió la orden de visita de verificación al inmueble citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEACDMX/OV/DU/1026/2019, misma que fue ejecutada el trece del mismo mes y año por la servidora pública Susana Ponce Álvarez, personal especializado en funciones de verificación adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados.-----

2.- El día diez de enero de dos mil veinte, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por el ciudadano [REDACTED] mediante el cual formuló observaciones respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia de este asunto, recayéndole acuerdo de fecha quince de enero de dos mil veinte, mediante el cual se señaló día y hora para que tuviera verificativo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos.-----

1/7

3.- En fecha cinco de febrero de dos mil veinte a las doce horas, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, haciéndose constar la comparecencia de la ciudadana [REDACTED] en su carácter de autorizada en el presente procedimiento, quien acredita la calidad del ciudadano [REDACTED] como copropietario y apoderado legal de los ciudadanos [REDACTED] [REDACTED] también copropietarios del inmueble materia del presente procedimiento, 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:-----

-----C O N S I D E R A N D O S-----

PRIMERO.- El Director de Calificación "A" del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, es competente para resolver los procedimientos de calificación de actas de visita de verificación en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiesen incurridos los visitados; de conformidad con lo dispuesto en los artículos 14 párrafo segundo y 16 primer párrafo, 17 párrafo tercero, 44 y 122 apartado A fracción V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1 y 33 numeral 1, y transitorios trigésimo y trigésimo primero de la Constitución Política de la Ciudad de México; 1, 3 fracción I y XII, 5,11 fracción II, 44 fracción I y 45 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; 1, 2 fracciones II y VI, 3, 5 y 6 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VIII y IX, 7 fracciones I, II, III, IV, 8, 9, 13, 19 bis, 97 párrafo segundo, 98, 105, 105 Bis, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c y IV, y transitorio Quinto del decreto publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha doce de junio de dos



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1026/2019

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 Alcaldía Gustavo A. Madero, 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 el artículo 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 jurídicos:

2/7

1.- Se procede a la calificación del texto del acta de visita de verificación, de la que se desprende que el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, asentó en la parte conducente lo siguiente:

Construido plenamente en el inmueble ubicado en Piedad 128, número 10, Colonia Nueva Colima, Alcaldía Gustavo A. Madero, me consta de ser el domicilio conde por indicación nominativa y placa oficial, así como de ser el objeto y alcance de la visita. Se observa obra nueva en proceso, consistente en sótano, planta baja y un nivel al momento; así como obra no de cobertizo y levantamiento de muro que se ha ido en los días más recientes se observan trabajos de albañilería en general, en fachada se observan trabajos de maderamen y de pintura, así como material de construcción tales como tuberías de cemento, arena, varilla, cadenas, cerra, entre otros. Conforme al acta se describe lo siguiente:

- 1) El aprovechamiento observado al interior del inmueble es de trabajos de construcción (obra nueva)
- 2) Das nivel de bodega se observa el sótano
- 3) Sobre nivel de bodega se observa planta baja y un nivel
- 4) No se pudo determinar por la altura de la obra
- 5) Mediciones siguientes:
 - a) Área total del predio es de 568 m² (quinientos sesenta y ocho metros cuadrados)
 - b) Área de construcción es de 1,287 m² (mil doscientos ochenta y siete metros cuadrados)
- * El material de construcción se observa al interior del inmueble -obra



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1026/2019

señalará en párrafos posteriores.-----

En dicho sentido esta autoridad procede a la valoración de las pruebas admitidas y desahogadas durante la substanciación del presente procedimiento, en relación con el objeto y alcance de la Orden de visita de verificación, mismas que serán valoradas 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 que a continuación se citan:-----

- 1.- **Documental pública** consistente en copia certificada del Registro de Manifestación de Construcción Tipo B con número de folio 0005/2019, de fecha de expedición veintitrés de mayo 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, de aplicación supletoria a la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México conforme a su artículo 4 párrafo segundo, misma a la que se le concede valor probatorio pleno, con la que se acredita que quedó registrada la Manifestación de Construcción, ante la Alcaldía Gustavo A. Madero, advirtiéndose de su contenido las características específicas con las que contará la obra que se pretende ejecutar en el predio que nos ocupa.-----
- 2.- **Documental pública** consistente en copia certificada de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial con número de folio 0529/2018, de fecha de expedición del seis de abril 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, de aplicación supletoria a la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México conforme a su artículo 4 párrafo segundo, misma a la que se le concede valor probatorio pleno, con la que se acredita el número oficial que le fue asignado al inmueble que nos ocupa, así como sus datos de identificación, tales como calle, colonia y alcaldía, así como el croquis de localización del mismo, los cuales permiten a esta autoridad determinar la ubicación del inmueble visitado. -----
- 3.- **Documental pública** consistente en copia certificada del Certificado Único de zonificación de Uso del Suelo folio 16646-151RUSE19, de fecha de expedición de veinticuatro de abril de dos mil diecinueve, la cual fue expedida conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano Gustavo A. Madero, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el doce de agosto de dos mil diez, (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), **vigente al momento en que se emite la presente determinación**, por lo que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria a la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México conforme a su artículo 4 párrafo segundo, mismo al que se le concede valor probatorio pleno, con el que se acredita la zonificación y normatividad aplicable al inmueble visitado.-----

4/7

Por lo que al llevar a cabo un estudio y análisis del Certificado Único de zonificación de Uso del Suelo con número de folio 16646-151RUSE19, se advierte que las zonificaciones aplicables al inmueble de mérito, son: H/3/30 (Habitacional, tres niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre) y HM/6/30 (Habitacional Mixto,



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1026/2019

seis niveles de construcción, 30% mínimo de área libre), con una superficie máxima de construcción de 2,523.48 m² (dos mil quinientos veintitrés punto cuarenta y ocho metros cuadrados), una superficie de área libre equivalente a 180.24 m² (ciento ochenta punto veinticuatro metros cuadrados) y una superficie de desplante de 420.58 m² (cuatrocientos veinte punto cincuenta y ocho metros cuadrados), ésta última aplicable por norma de ordenación sobre vialidad, razón por la cual, esta autoridad determina tomar en cuenta para efectos de emitir la presente determinación la última zonificación citada, fue la señalada en el Registro de Manifestación de Construcción, ya que la misma le concede mayores beneficios al visitado; en ese sentido y toda vez que del acta de visita de verificación materia del presente asunto, se advierte que al momento de la visita de verificación el inmueble de referencia se encontraba constituido por dos (2) niveles contados a partir del nivel de banqueta, una superficie de construcción de 747.72 m² (setecientos cuarenta y siete punto setenta y dos metros cuadrados) a partir del nivel de banqueta, una superficie de área libre de 194 m² (ciento noventa y cuatro metros cuadrados) y una superficie de desplante de 373.86 m² (trescientos setenta y tres punto ochenta y seis metros cuadrados), se hace evidente que los niveles, la superficie máxima de construcción, la superficie mínima de área libre y la superficie de desplante observados al momento de la visita de verificación en el inmueble visitado motivo del presente procedimiento, son los permitidos en la zonificación aplicable prevista en el Certificado de referencia. -----

Por 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, la superficie máxima de construcción, la superficie mínima de área libre y la superficie de desplante 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 con número de folio 16646-151RUSE19, de conformidad con el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismo que cita:-----

5/7

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 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, se resuelve en los siguientes términos.-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/1026/2019

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 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 a los niveles, la superficie máxima de construcción, la superficie mínima de área libre y la superficie de desplante observados en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación, esta autoridad determina que los ciudadanos [REDACTED]

[REDACTED] copropietarios del inmueble materia del presente procedimiento, cumplen con las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, dejando a salvo a la facultad dada a esta autoridad para ordenar y realizar las visitas de verificación necesarias en el inmueble; lo anterior en términos de lo previsto en el considerando TERCERO de la presente resolución administrativa.-----

6/7

CUARTO.- Con fundamento en los artículos 59, 60 y 61 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se hace del conocimiento del interesado que tiene un término de quince días hábiles contados a partir del día siguiente al 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 el contenido de la presente resolución a los ciudadanos [REDACTED]

[REDACTED] copropietarios del inmueble materia del presente procedimiento, por conducto de su apoderado legal y también copropietario el ciudadano [REDACTED] y/o a los ciudadanos [REDACTED] en su carácter de autorizados, 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 para que 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.-----



EXPEDIENTE INVEACDMX/OV/DU/1026/2019

SÉPTIMO.- CUMPLASE.-----

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: LIC. ANDRÉS GUTIÉRREZ CHÁVEZ,
PERSONAL ESPECIALIZADO EN FUNCIONES DE
VERIFICACIÓN "A"

SUPERVISÓ: LIC. MANUEL ALFREDO ZEPEDA RUIZ,
SUBDIRECTOR DE TRÁMITE Y CUMPLIMIENTOS