



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DU/616/2019

En la Ciudad de México, a doce de julio de dos mil diecinueve. -----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Arequipa, número seiscientos treinta y uno (631), Colonia Lindavista, código postal 07300, Alcaldía Gustavo A. Madero, en esta Ciudad; atento a los siguientes: -----

RESULTANDOS

1.- En fecha quince de mayo de dos mil diecinueve, se emitió la orden de visita de verificación al inmueble citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEADF/OV/DU/616/2019, misma que fue ejecutada el dieciséis del mismo mes y año por el C. Juan Carlos Sandoval Hernández, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados. -----

2.- El dieciséis de mayo de dos mil diecinueve, se emitió la Orden de Implementación de Medidas Cautelares y de Seguridad al establecimiento objeto del presente procedimiento, en cumplimiento al Acuerdo para la implementación de Medidas Cautelares y de Seguridad de similar fecha, la cual fue ejecutada por el personal especializado en funciones de verificación, el mismo día, mes y año.-----

3.- El día diecisiete de mayo de dos mil diecinueve se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por la C. [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 siete de junio de dos mil diecinueve, mediante el cual se señaló día y hora para que tuviera verificativo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, misma que se desarrolló a las diez horas del día veintiocho de junio de dos mil diecinueve, haciéndose constar la comparecencia de la promovente y por acreditada su calidad como apoderada legal de la persona moral denominada [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], poseedora del inmueble objeto del presente procedimiento, teniéndose por desahogadas las pruebas admitidas y por formulados alegatos de forma escrita. -----

1/5

4.- El día diecisiete de mayo de dos mil diecinueve, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por la C. [REDACTED] mediante el cual solicitó el levantamiento de la medida cautelar y de seguridad consistente en la suspensión temporal total de actividades, recayéndole proveído de fecha treinta de mayo de dos mil diecinueve, a través del cual se acordó procedente el levantamiento de la medida cautelar y de seguridad consistente en la suspensión temporal total de actividades, así como los sellos que imperan en el inmueble objeto del presente procedimiento, mismo que se ejecutó mediante acta de retiro de sellos de fecha cuatro de junio de dos mil diecinueve, mediante la cual se llevó a cabo el retiro de dichos sellos impuestos al inmueble visitado.-----

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

CONSIDERANDOS

PRIMERO.- La Coordinadora de Substanciación de Procedimientos 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

J

6



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DU/616/2019

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, 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, fracciones I, IV, V y XI, 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 de Zonificación y 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.

2/5

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 dictar resolución debidamente fundada y motivada de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos.

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, asento en la parte conducente lo siguiente:

"...DESCRIBO EL INMUEBLE EL CUAL CONSTA DE SEMISÓTANO, PLANTA BAJA Y UN NIVEL, SE ENCUENTRA EN PROCESO DE CONSTRUCCIÓN, SE OBSERVA SE ESTÁN REALIZANDO TRABAJOS DE ALBAÑILERÍA, SE OBSERVA MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN AL INTERIOR, TRABAJADORES LABORANDO, DE LO SOLICITADO EN EL ALCANCE SE DESCRIBE LO SIGUIENTE 1) EL USO Y APROVECHAMIENTO ES DE OBRA NUEVA EN PROCESO DE CONSTRUCCIÓN 2) NÚMERO DE NIVELES A PARTIR DEL NIVEL MEDIO DE BANQUETA: DOS NIVELES 3) CONSTRUCCIÓN DE OBRA NUEVA 4) NÚMERO DE VIVIENDAS: AL MOMENTO DE LA DILIGENCIA NO ES POSIBLE DETERMINAR 5) NÚMERO DE NIVELES: 3 (SEMISÓTANO, PLANTA BAJA Y UN NIVEL) 4) LAS MEDICIONES SIGUIENTES A) SUPERFICIE DEL PREDIO: 361 METROS CUADRADOS B) SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN: 937.44 METROS CUADRADOS C) SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE: 49.60 METROS CUADRADOS D) SUPERFICIE DE DESPLANTE: 312 METROS CUADRADOS E) ALTURA DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL MEDIO DE BANQUETA: 6.76 METROS LINEALES F) SUPERFICIE CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL MEDIO DE BANQUETA: 624 METROS CUADRADOS G) SUPERFICIE CONSTRUIDA BAJO NIVEL MEDIO DE BANQUETA: 312 METROS CUADRADOS..."(SIC).

Al respecto, el personal especializado en funciones de verificación hizo constar que se trata de una obra nueva en proceso de construcción, constituida al momento de la visita de verificación por dos (2) niveles contados a partir del nivel de banqueta, una superficie del predio de 361 m² (trescientos sesenta y un metros cuadrados), una superficie de construcción a partir del nivel de banqueta de 624 m² (seiscientos veinticuatro metros cuadrados), una superficie de area libre de 49.60 m² (cuarenta y nueve punto sesenta metros cuadrados), con una superficie de desplante de 312 m² (trescientos doce metros

✓

**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DU/616/2019**

cuadrados), y una altura de 6.76 m (seis punto setenta y seis metros lineales), superficies que se determinaron utilizando telemetro laser digital marca bosch GLM 150, tal y como lo asentó el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, en el acta de visita de verificación 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.-----

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

"...I.- CERTIFICADO UNICO DE ZONIFICACION DE USO DE SUELO EXPEDIDO POR LA SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, TIPO COPIA SIMPLE, CON FECHA DE EXPEDICIÓN DIECIOCHO DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL DIECIOCHO, CON VIGENCIA DE NO INDICADO, FOLIO: 54054-151GUGR18, EL DOCUMENTO ES COPIA SIMPLE EN LA CUAL ESTA INCOMPLETO EL DOCUMENTO..."(SIC).-----

En dicho sentido esta autoridad procede a la valoración de las documentales que fueron exhibidas al momento de la visita de verificación, así como de las admitidas y desahogadas durante la substanciación del presente procedimiento, las cuales se valoran en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente a la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México conforme a su artículo 4 párrafo segundo en relación con el objeto y alcance de la Orden de visita de verificación; las cuales se hacen consistir en las que a continuación se citan:-----

1.- Original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 54054-151GUGR18, de fecha de expedición dieciocho de septiembre de dos mil dieciocho, documental que acredita el objeto y alcance de la orden de visita de verificación, porque establece la normatividad aplicable al inmueble visitado, y si bien es cierto la misma no se encuentra vigente al momento de la visita de verificación, también lo es que de la propia documental se advierte que fue expedida conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación 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), a favor del establecimiento materia del presente procedimiento, por lo que esta autoridad determina entrar al estudio del mismo para los efectos de la presente resolución, toda vez que esta autoridad se rige bajo el principio de buena fe que señalan los artículos 5 y 32 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.-----

2.- Aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial, folio A-023/DOUL/62/16, de fecha veintitrés de mayo de dos mil dieciséis, presentado ante la alcaldía Gustavo A. Madero, respecto de la cual esta autoridad determina que por su naturaleza jurídica, no puede ser considerada para efectos de emitir la presente determinación, toda vez que dicha probanza no acredita el cumplimiento de la normatividad en materia de Desarrollo Urbano, que es precisamente la materia sobre la cual versa el presente procedimiento.-----

3.- Solicitud y Constancia de Alineamiento y/o número oficial, con número de folio 1540/2018, con fecha de expedición diecinueve de septiembre de dos mil dieciocho, documental respecto de la cual, no se entrará a su estudio y análisis, toda vez que no acredita el cumplimiento de la normatividad en materia de desarrollo urbano, que es precisamente la materia sobre la cual versa el presente procedimiento.-----

En dicho sentido, del estudio y análisis del Certificado de referencia, se advierte que la zonificación aplicable al inmueble de mérito, es zonificación directa H/6/20 (Habitacional,



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DU/616/2019

seis niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre), que le concede la Norma General de Ordenación N° 26, "Norma para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de interés Social y Popular", así como una superficie máxima de construcción de 1,760.97 m² (mil setecientos sesenta punto noventa y siete metros cuadrados), siendo el caso que del acta de visita de verificación materia del presente asunto, se observó una obra nueva en proceso de construcción, constituida por dos (2) niveles contados a partir del nivel de banqueteta, con una superficie de construcción a partir del nivel de banqueteta de 624 m² (seiscientos veinticuatro metros cuadrados) con lo que se hace evidente que el número de niveles y la superficie máxima de construcción observados al momento de la visita de verificación en el inmueble que nos ocupa, se encuentran permitidos en el Certificado en estudio.-----

Ahora bien, por lo que respecta a la superficie del predio correspondiente a la zonificación aplicable, es de señalar que de lo asentado por el personal especializado en funciones de verificación al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación, se establece que dicha superficie es de 361 m² (trescientos sesenta y un metros cuadrados), sin embargo, del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 54054-151GUGR18, de fecha de expedición dieciocho de septiembre de dos mil dieciocho, se advierte que la superficie del predio es de 366.87 m² (trescientos sesenta y seis punto ochenta y siete metros cuadrados), por lo que es evidente que existe una variación en la superficie del predio que fue asentada en el acta de visita de verificación, de 5.87 m² (cinco punto ochenta y siete metros cuadrados), siendo este un dato impreciso para la correcta y objetiva calificación del acta de visita de verificación que nos ocupa; una vez determinado lo anterior, es de concluir que esta autoridad queda imposibilitada para emitir pronunciamiento alguno respecto de la superficie de área libre requerida para inmueble visitado, toda vez que no se cuenta con los elementos necesarios para determinar el cumplimiento de esta.-----

4/5

En virtud de lo anterior, esta autoridad determina que la visitada hasta el momento de la visita de verificación materia del presente procedimiento, observa las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, respecto de los niveles y la superficie máxima de construcción observados en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación, de conformidad con la zonificación aplicable, en términos del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 54054-151GUGR18, de fecha de expedición dieciocho de septiembre de dos mil dieciocho, en relación con los artículos 43, 47, 48 y 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismos que citan:-----

"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 -----

17



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DU/616/2019

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México y 35 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se 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 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 y la superficie máxima de construcción, se advierte que la persona moral denominada [REDACTED], [REDACTED] poseedora 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.

5/5

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 en que surta sus efectos la notificación de la resolución, para que, de considerarlo necesario, interponga el recurso de inconformidad ante el superior jerárquico de esta autoridad o promueva juicio ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México.

QUINTO.- Notifíquese personalmente el contenido de la presente resolución a la persona moral denominada [REDACTED], [REDACTED], poseedora del inmueble objeto del presente procedimiento, por conducto de su apoderado legal, el C. [REDACTED] en el domicilio señalado para oír y recibir notificaciones, ubicado en [REDACTED] número [REDACTED] piso [REDACTED] despacho [REDACTED] Colonia [REDACTED] código postal [REDACTED] Alcaldía [REDACTED] en esta Ciudad.

SEXTO.- En cumplimiento al resolutivo anterior, 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.

SÉPTIMO.- CÚMPLASE.

Así lo resolvió la Lic. Maíra Guadalupe López Olvera, Coordinadora de Substanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, quien firma al calce por duplicado. Conste.

OVC/KRRG