



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/047/2020

En la Ciudad de México, a dieciocho de mayo de dos mil veintiuno. -----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Privada Pino, Manzana 49 (cuarenta y nueve), Lote 51 (cincuenta y uno) Colonia San Bartolo Ameyalco, Alcaldía Álvaro Obregón, Código Postal 01800 (mil ochocientos), Ciudad de México, remitido mediante oficio INVEACDMX/DVMAC/290/2020, signado por el entonces Subdirector de Orden y Verificación de las Materias del Ámbito Central de este Instituto, atento a los siguientes: ---

----- **RESULTANDOS** -----

1.- En fecha trece de enero de dos mil veinte, se emitió orden de visita de verificación al inmueble citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEACDMX/OV/DU/047/2020, misma que fue ejecutada el día catorce del mismo mes y año, por el servidor público Adrián Domínguez, Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados. -----

2.- En fecha quince de enero de dos mil veinte, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto escrito signado 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 veinte de enero de dos mil veinte, mediante el cual, en términos de los artículos 45 y 49 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, se previno a la promovente, apercibida para el caso de no desahogar en tiempo y forma la prevención, se tendría por no presentado su escrito. -----

3.- Derivado del "ACUERDO POR EL QUE SUSPENDEN LOS TÉRMINOS Y PLAZOS INHERENTES A LOS PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS Y TRAMITES Y SE OTORGAN FACILIDADES ADMINISTRATIVAS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES FISCALES, PARA PREVENIR LA PROPAGACIÓN DEL VIRUS COVID-19", publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el veinte de marzo de dos mil veinte, esta Autoridad en similar fecha emitió acuerdo en el que se determinó que una vez levantada la suspensión decretada, se señalaría nueva fecha y hora para la celebración de la audiencia de ley. -----

4.- Mediante acuerdo de fecha trece de abril de dos mil veintiuno, con fundamento en el artículo 75 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, se habilitaron días y horas inhábiles a efecto de que se continuara con el presente procedimiento hasta su resolución y notificación, asimismo se tuvo por recibido el escrito de fecha veinte de marzo de dos mil veinte signado por la ciudadana [REDACTED] mediante el cual desahoga la prevención realizada en acuerdo de fecha veinte de enero de dos mil veinte, señalándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de ley. -----

5.- Con fecha cuatro de mayo de dos mil veintiuno, se llevó a cabo la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, misma en la que se hizo constar la comparecencia de la ciudadana [REDACTED] en la que se tuvo por acreditado su interés en el presente procedimiento, por señalado el domicilio para oír y recibir notificaciones, se admitieron y desahogaron las pruebas ofrecidas y se tuvieron por formulados los alegatos, turnándose el presente expediente a fase de resolución. -----

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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/047/2020

CONSIDERANDOS

PRIMERO.- El Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa 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 administrativa 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, 8, 9, 13, 19 bis, 75, 97 párrafo segundo, 98, 105, 105 Bis, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c y IV, y 133 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, así como el 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 antes citada; 1, 3 fracciones III y V, 6 fracciones IV y V, 10, 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 fracción VI, 3 apartado B fracción III numeral 1, 6, 15 fracción II, 16, 17 apartado C, Sección Primera fracciones I, IV, V y XII del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 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 de Desarrollo Urbano para la Delegación Álvaro Obregón, así como a las normas de zonificación y ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación administrativa 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 ADMINISTRATIVA, 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 jurídicos.

I.- Se procede al análisis del texto del acta de visita de verificación administrativa, de la que se desprende que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias en la parte conducente lo siguiente:



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/047/2020

EN RELACIÓN CON EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, SE HACEN CONSTAR LOS SIGUIENTES HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS:

ME CONSTITUI PLENAMENTE EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN ASEGURÁNDOME DE SER EL CORRECTO POR ASI INDICARLO LA NOMENCLATURA OFICIAL, SOLICITANDO LA PRESENCIA DEL TITULAR Y/O PROPIETARIO Y/O POSEEDOR Y/O OCUPANTE Y/O DEPENDIENTE Y/O ENCARGADO Y/O RESPONSABLE Y/O ADMINISTRADOR DEL INMUEBLE, SIENDO ATENDIDO POR LA C. [REDACTED] EN SU CARÁCTER DE PROPIETARIA, CON QUIEN ME IDENTIFIQUE E HICE SABER EL MOTIVO DE MI VISITA Y EL OBJETO DE LA FILMACIÓN, PERMITIENDO EL ACCESO AL SUSCRITO PARA LLEVAR A CABO LAS FUNCIONES DE VERIFICACIÓN, OBSERVANDO QUE SE TRATA DE UN INMUEBLE DE PLANTA BAJA Y UN NIVEL, CON ACCESO A TRAVÉS DE ZAGUAN METALICO COLOR AZUL. AL INTERIOR SE ADVIERTE DICHO INMUEBLE EN PROCESO DE CONSTRUCCIÓN EN PRIMER NIVEL, CONSISTENTES EN COLADO DE CADENAS DE CERRAMIENTO. DE ACUERDO AL OBJETO Y ALCANCE MANIFIESTO LO SIGUIENTE: 1. EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE CONSTRUCCIÓN EN PROCESO, 2. EL NUMERO DE NIVELES BAJO NIVEL DE BANQUETA ES DE DOS, 3. NO SE ADVIERTEN NIVELES SOBRE NIVEL DE BANQUETA, 4. SE OBSERVA UNA VIVIENDA ÚNICAMENTE, 5. LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO NO ESNPOSIBLE DETERMINAR TODA VEZ QUE NO SE ENCUENTRA DELIMITADO, B) SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN ES DE CINCUENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (56 M2), C) LA SUPERFICIE DE AREA LIBRE NO ES POSIBLE DETERMINAR TODA VEZ QUE NO ESTA DELIMITADO EL PREDIO, D) LA SUPERFICIE DE DESPLANTE ES DE CINCUENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (55 M2), E) LTURA DE ENTREPISOS ES DE DOS PUNTO SESENTA METROS (2.60 M), F) EL INMUEBLE SE ENCUENTRA DESPLANTADO BAJO NIVEL DE BANQUETA, G) NO CUENTA CON SUPERFICIE CONSTRUIDA SOBRE NIVEL DE BANQUETA, H) NO CUENTA CON NIVEL MEDIO DE BANQUETA. 6. SE TRATA DE UNA CALLE CERRADA Y EL ACCESO ES POR PRIMERA CERRADA DE CEDRAL LA CUAL ES LA ESQUINA MAS PRÓXIMA A CIEN METROS. 7. EL FRENTE DEL INMUEBLE ES DE DOS METROS (2 M). RESPECTO A LOS PUNTOS A Y B LOS DOCUMENTOS EXHIBIDOS SE DESCRIBEN EN EL APARTADO CORRESPONDIENTE.

De lo anterior, se advierte que la Persona Especializada en Funciones de Verificación, al momento de la visita de verificación observó en el inmueble objeto del presente procedimiento una construcción en proceso, constituida de 2 (dos) niveles bajo nivel de banquetta, observando una vivienda, sin superficie construida sobre nivel de banquetta, en las superficies siguientes: de construcción 56.00 m² (cincuenta y seis metros cuadrados), desplante 55.00 m² (cincuenta y cinco metros cuadrados), altura de entrepisos de 2.60 m (cuarenta y un metros lineales), sin poder determinar la superficie total del predio ni el área libre, toda vez que el predio no se encuentra delimitado, las superficies y altura se determinaron utilizando telémetro marca Bosch modelo GLM 150 profesional, tal y como lo asentó el servidor público antes citado.

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

SE REQUIERE AL C. [REDACTED] PARA QUE EXHIBA LA DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN ANTES MENCIONADA, POR LO QUE MUESTRA LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS:

I.- CERTIFICADO UNICO DE ZONIFICACION DE USO DEL SUELO DIGITAL EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, TIPO COPIA SIMPLE, CON FECHA DE EXPEDICIÓN NUEVE DE ENERO DEL DOS MIL VEINTE, CON VIGENCIA DE SIN VIGENCIA, COPIA DIGITAL FOLIO 878-151VEPA20D EMITIDO PARA LA COLONIA SAN BARTOLO AMEYALCO, CÓDIGO POSTAL 01800, DELEGACIÓN ALVARO OBREGON CON UNA ZONIFICACIÓN HRB/3/60/R (500).

En ese sentido, se advierte que durante el desarrollo de la visita de verificación en comento fue exhibida copia simple del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital folio 878-151VEPA20D, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, en fecha nueve de enero de dos mil veinte, sin vigencia, para un inmueble en la Colonia San Bartolo Ameyalco en la Delegación Álvaro Obregón, con zonificación HRB/3/60/R; en ese sentido dicha documental también fue ofrecida como prueba durante la substanciación del procedimiento, por lo que se procederá a su valoración y análisis en párrafos posteriores.

Cabe señalar que los hechos antes señalados, al haber sido asentados por Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, quien se encuentra dotada de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones, se presumen válidos de conformidad con lo previsto en 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, argumento que se robustece conforme al siguiente criterio:



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/047/2020

Tesis 1a. I/2008	Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta	Novena Época	169497-185 de 353
Primera Sala	Tomo XXVII, Junio de 2008	Pag. 392	Tesis Aislada (Civil)

FE PÚBLICA. SU NATURALEZA JURÍDICA.

La fe pública es originalmente un atributo del Estado, en virtud de su imperio, que se ejerce a través de los órganos estatales, pues por disposición de la ley los fedatarios la reciben mediante la patente respectiva, y aunque conforme al sistema jurídico mexicano no forman parte de la organización del Poder Ejecutivo sí son vigilados por éste. Así, por medio de la fe pública el Estado garantiza que son ciertos determinados hechos que interesan al derecho; de ahí que deba considerarse como la garantía de seguridad jurídica que da el fedatario tanto al Estado como al particular, ya que al determinar que un acto se otorgó conforme a derecho y que lo relacionado con él es cierto, contribuye al orden público, a la tranquilidad de la sociedad en que se actúa y a dar certeza jurídica.-

II.- Citado lo anterior, se procede al estudio del escrito de observaciones ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto con fecha quince de enero de dos mil veinte, firmado por la ciudadana [REDACTED] interesada en el presente procedimiento, en el cual medularmente señaló lo siguiente: -----

“... NO NOTO NINGUNA IRREGULARIDAD EN LA VISTA EFECTUADA A MI DOMICILIO.”... (sic) -----

Al respecto, esta autoridad procede a la valoración de las pruebas ofrecidas y admitidas, en términos del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente conforme al 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, con número de folio 878-151VEPA20D, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en fecha nueve de enero de dos mil veinte, el cual se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno, con la cual se acredita que al inmueble identificado con el número de cuenta predial 754-064-35-0001 ubicado en la Colonia San Bartolo Ameyalco, Delegación Álvaro Obregón, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Álvaro Obregón publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día diez de mayo de dos mil once, le aplica la zonificación HRB/3/60/R(500) (Habitacional Rural de Baja Densidad, 3 (tres) niveles máximos de construcción, 60% (sesenta por ciento) mínimo de área libre y densidad Restringida.- 1 (una) vivienda cada 500.00 m² (quinientos metros cuadrados) de la superficie del terreno), señalando una superficie máxima de construcción de 456.91 m² (cuatrocientos cincuenta y seis punto noventa y un metros cuadrados), número máximo de viviendas permitidas: 1 (una).-----
2. Copia certificada pasada ante la fe del Notario Público número 146 (ciento cuarenta y seis) de la Ciudad de México, del contrato privado de Compraventa de fecha primero de abril de dos mil doce, celebrado entre la ciudadana [REDACTED] como la vendedora y la ciudadana [REDACTED] como la compradora, la cual se valora en términos de los artículos 327 fracción I y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno, de cuyo contenido se advierte, la transmisión de la propiedad del predio denominado “TEXUYUHUALTITLA” ubicado en Cerrada de Pino s/n, Pueblo de San Bartolo Ameyalco, Delegación Álvaro Obregón, con una superficie de 159.36 m² (ciento cincuenta y nueve punto treinta y seis metros cuadrados). -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/047/2020

3. Original de la credencial para votar con número de identificación [REDACTED] expedida por el entonces Instituto Federal Electoral, la cual se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno, documento de identidad de cuyo contenido se advierte que fue expedido a favor de la ciudadana [REDACTED] -----

III.- Aunado a lo anterior, se advierte que durante la celebración de la Audiencia de Desahogo de Pruebas y Formulación de Alegatos de fecha cuatro de mayo de dos mil veintiuno, la ciudadana [REDACTED] interesada en el presente procedimiento, en uso de la voz manifestó los siguientes alegatos:-----

"EN EL PUEBLO DONDE VIVO AUN NO SE TIENEN ESCRITURAS, POR LO QUE SOLO PRESENTÉ CONTRATO DE COMPRAVENTA, ASIMISMO QUIERO REFERIR QUE EL INMUEBLE QUE SE VERIFICÓ LO UTILIZO PARA CASA HABITACIÓN, SIENDO TODO LO QUE DESEO MANIFESTAR" (SIC).-----

IV.- Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico de los documentos que obran en autos respecto a su alcance probatorio en relación con los hechos observados por la Persona Especializada en Funciones de Verificación mediante el acta de visita de verificación administrativa de fecha catorce de enero de dos mil veinte. -----

En ese sentido, como fue señalado por la Persona Especializada en Funciones de Verificación al momento de la visita de verificación administrativa observó en el inmueble objeto del presente procedimiento una construcción en proceso constituida de 2 (dos) niveles bajo nivel de banqueteta, observando una vivienda, sin superficie construida sobre nivel de banqueteta, en las superficies siguientes: de construcción 56.00 m² (cincuenta y seis metros cuadrados), desplante 55.00 m² (cincuenta y cinco metros cuadrados), sin poder determinar la superficie total del predio ni el área libre, toda vez que el predio no se encuentra delimitado. -----

Por lo que, con la finalidad de verificar si los niveles, viviendas y superficies observadas, se encontraban permitidas de conformidad con la zonificación aplicable al inmueble de mérito, la persona visitada ofreció como prueba Impresión del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, con número de folio 878-151VEPA20D, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México en fecha nueve de enero de dos mil veinte, el cual de conformidad con el artículo 158 fracción II párrafo segundo del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal tenía una vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, esto fue al día diez de enero de dos mil veintiuno, resultando evidente que dicho certificado se encontraba vigente al momento de la práctica de la visita de verificación administrativa; no pasa inadvertido para esta autoridad que el Certificado de referencia, no señala el nombre de la calle, número oficial, manzana o lote que identifique el predio al cual pertenece, no obstante lo anterior, toda vez que los Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo Digitales, de conformidad con el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, son emitidos con base en el Sistema de Información Geográfica, el cual está integrado a partir de una base cartográfica única, de acuerdo a la información proporcionada por la Secretaría de Finanzas de la Ciudad de México, y que el mismo fue ofrecido por la visitada en relación con el inmueble objeto del presente procedimiento; esta autoridad determina procedente tomarlo en cuenta para emitir la presente resolución, ello en cumplimiento al principio de buena fe que rige el actuar de este Instituto, de conformidad con los artículos 5 y 32 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal. -----

Una vez precisado lo anterior, del estudio y análisis del Certificado Digital en estudio, se advierte que de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Álvaro Obregón publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/047/2020

día diez de mayo de dos mil once, al inmueble objeto del presente procedimiento le aplica la zonificación HRB/3/60/R(500) (Habitacional Rural de Baja Densidad, 3 (tres) niveles máximos de construcción, 60% (sesenta por ciento) mínimo de área libre y densidad Restringida.- 1 (una) vivienda cada 500.00 m² (quinientos metros cuadrados) de la Superficie del terreno), con una superficie máxima de construcción de 456.91 m² (cuatrocientos cincuenta y seis punto noventa y un metros cuadrados) y 1 (una) vivienda permitida. -----

En ese sentido, a efecto de determinar si el número de niveles observados al momento de la visita de verificación administrativa, cumplen con la zonificación aplicable al inmueble materia del presente procedimiento, es de señalar que la persona especializada en funciones de verificación, asentó en el acta de visita de verificación administrativa que al momento de la diligencia observó una construcción en proceso, constituida de 2 (dos) niveles bajo nivel de banqueteta, advirtiendo una vivienda, sin superficie construida sobre nivel de banqueteta; siendo oportuno señalar lo que al efecto establecen las Normas Generales de Ordenación número 1 y 2 las cuales en la parte que interesa disponen: -----

"1. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)

"En la zonificación se determinan el número de niveles permitidos y el porcentaje del área libre en relación con la superficie del terreno.

[...]

La construcción bajo el nivel de banqueteta no cuantifica dentro de la superficie máxima de construcción permitida y deberá cumplir con lo señalado en las Normas de Ordenación Generales números 2 y 4. Para los casos de la Norma número 2, tratándose de predios con pendiente descendente, este criterio se aplica a los espacios construidos para estacionamientos y locales no habitables..."

"2. Terrenos con pendiente natural en Suelo Urbano

*a) En pendiente descendente, en relación con la ubicación de la banqueteta:
El número de niveles que señala la zonificación, deberá respetarse en toda la superficie del terreno a partir del nivel de desplante...*

[...]

Los niveles por debajo del nivel de banqueteta pueden ser habitables, siempre y cuando cumplan con el Reglamento de Construcciones en cuanto a la ventilación e iluminación. Lo anterior, sin rebasar la superficie máxima de construcción y el número de viviendas indicadas en la zonificación...

[...]

*b) En pendiente ascendente, en relación con la ubicación de la banqueteta:
El número de niveles que señala la zonificación deberá respetarse en toda la superficie del terreno a partir del nivel de desplante..."* -----

De las normas antes citadas se infiere que el número de niveles que señala la zonificación, debe respetarse a partir del nivel de banqueteta, y toda vez que la Persona Especializada en Funciones de Verificación, asentó que el inmueble visitado no cuenta con superficie construida sobre nivel de banqueteta, por lo que no es posible calificar algún cumplimiento o incumplimiento a la zonificación aplicable al inmueble objeto del presente procedimiento. -----

Ahora bien, a efecto de determinar si el número de viviendas observadas al momento de la visita de verificación administrativa, se encuentran permitidas, es de señalar que la Persona Especializada en Funciones de Verificación observó 1 (una vivienda), por lo que siguiendo con lo dispuesto por las normas anteriormente transcritas, se desprende que si bien la construcción bajo el nivel de banqueteta no cuantifica dentro de la superficie máxima de construcción permitida, esto es únicamente para estacionamientos y locales



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/047/2020

habitables, en caso de ser destinado para uso habitacional, se debe respetar el número de viviendas permitidas por la zonificación, siendo de acuerdo con el Certificado en estudio, el número de viviendas permitidas en el inmueble verificado es de 1 (una), de lo que se concluye que por lo que hace a la vivienda observada, ésta se encuentra dentro del número permitido por la zonificación aplicable. -----

Por lo que hace a las superficies de área libre requerida, desplante y máxima de construcción permitidas, como ha quedado establecido, la persona especializada en funciones de verificación, asentó en el acta de visita de verificación administrativa que al momento de la visita observó las superficies siguientes: de construcción 56.00 m² (nueve mil setecientos catorce metros cuadrados), desplante 55.00 m² (setecientos cuarenta y ocho metros cuadrados), **sin poder determinar la superficie total del predio ni el área libre, toda vez que el predio no se encuentra delimitado**, asimismo del certificado en estudio se desprende una superficie del predio de 380.76 m² (trescientos ochenta punto setenta y seis metros cuadrados), no obstante lo anterior, de las documentales que obran agregadas en el expediente en que se actúa, se advierte la copia certificada del Contrato privado de Compraventa de fecha primero de abril de dos mil doce, de cuyo contenido se desprende la transmisión de la propiedad del predio denominado "TEXUYUHUALTITLA" ubicado en Cerrada de Pino s/n, Pueblo de San Bartolo Ameyalco, Delegación Álvaro Obregón, con una superficie de 159.36 m² (ciento cincuenta y nueve punto treinta y seis metros cuadrados), motivo por el cual al advertir discrepancias entre la superficie señalada en el Certificado en cita y la manifestada en el contrato antes referido, así como que la Persona Especializada en Funciones de Verificación no pudo determinar la superficie total del predio ni la superficie de área libre, se concluye que no se cuenta con los elementos suficientes que permitan una objetiva calificación para determinar si las superficies observadas al momento de la visita de verificación administrativa, se encuentran dentro de los parámetros permitidos por la zonificación aplicable, en virtud de que la superficie del predio sirve para el cálculo de área libre requerida, superficie de desplante y máxima de construcción permitidas, en ese sentido, esta autoridad se encuentra limitada a emitir pronunciamiento alguno al respecto. -----

No obstante lo anterior, se CONMINA a la ciudadana [REDACTED] interesada en el presente procedimiento, a respetar los parámetros permitidos al inmueble materia del presente procedimiento de conformidad con la zonificación HRB/3/60/R(500) (Habitacional Rural de Baja Densidad, 3 (tres) niveles máximos de construcción, 60% (sesenta por ciento) mínimo de área libre y densidad Restringida.- 1 (una) vivienda cada 500.00 m² (quinientos metros cuadrados) de la superficie del terreno), haciéndole de su conocimiento de que, esta autoridad podrá iniciar de oficio el procedimiento de verificación a que hace referencia el artículo 14 y 15 último párrafo del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----

En virtud de lo anterior, esta Autoridad determina que respecto al número de niveles y viviendas observados al momento de la visita de verificación en el inmueble de mérito, la ciudadana [REDACTED] interesada en el presente procedimiento, al momento de la visita de verificación observó las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, 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 artículos 11 párrafo primero 47, 48 y 51 fracciones II, III y IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que para mayor referencia a continuación se citan: -----

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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/047/2020

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 (sic) en el territorio del Distrito Federal.

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. Comprenden 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 de conservación: Turístico; Recreación; Forestal; Piscícola; Equipamiento rural, Agrícola; Pecuaria; Agroindustrial, áreas de valor ambiental, áreas naturales protegidas y los demás que establezca el reglamento;

III. En poblados rurales: Habitacional Rural de Baja Densidad; Habitacional Rural; Habitacional Rural con Comercio y Servicios; Equipamiento Rural, y los demás que establezca el reglamento;

IV. Las combinaciones que surjan de los anteriores, las cuales deberán estar clasificadas en los Programas correspondientes.

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 la persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, de conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa.

TERCERO.- Por lo que hace al número de niveles y viviendas observadas al momento de la visita de verificación administrativa, esta autoridad determina que la ciudadana [redacted] interesada en el presente procedimiento, observa las disposiciones legales y reglamentarias aplicables 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 materia del presente procedimiento.

CUARTO.- Se CONMINA a la ciudadana [redacted] interesada en el presente procedimiento, a respetar los parámetros permitidos al inmueble materia del



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/047/2020

presente procedimiento de conformidad con la zonificación HRB/3/60/R(500) (Habitacional Rural de Baja Densidad, 3 (tres) niveles máximos de construcción, 60% (sesenta por ciento) mínimo de área libre y densidad Restringida.- 1 (una) vivienda cada 500.00 m² (quinientos metros cuadrados) de la superficie del terreno), haciéndole de su conocimiento de que, esta autoridad podrá iniciar de oficio el procedimiento de verificación a que hacen referencia los artículos 14 y 15 último párrafo del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----

QUINTO.- Con fundamento en los artículos 59, 60 y 61 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se hace del conocimiento de la interesada que cuenta con un término de quince días hábiles contados a partir del día siguiente al en que surta sus efectos la notificación de la resolución, para interponer 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.-----

SEXTO.- Notifíquese personalmente la presente resolución a la ciudadana [REDACTED] interesada en el presente procedimiento, en el domicilio en el que se [REDACTED] ubicado en calle [REDACTED] Colonia [REDACTED], Alcaldía [REDACTED] Código Postal [REDACTED], Ciudad de México.-----

SÉPTIMO.- Gírese oficio a la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de este Instituto, para que realice la **notificación** de la presente resolución, de conformidad con el artículo 83 fracción I del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, para cuyos efectos se solicita con fundamento en el artículo 75 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, se habiliten días y horas inhábiles.-----

OCTAVO.- CÚMPLASE.-----

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

Elaboró
LIC. PAOLA BERENICE SOLANO GARCÍA

Supervisó
MANUEL ALFREDO ZEBEDA RUIZ