



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/861/2019

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 calle Centenario, número 22 (veintidós), colonia San Simón Ticumac, Alcaldía Benito Juárez, Código Postal 03660 (tres mil seiscientos sesenta), Ciudad de México, recibido mediante oficio INVEACDMX/DVMAC/5641/2019, signado por el Subdirector de Orden y Verificación de las Materias del Ámbito Central de este Instituto, atento a los siguientes:-----

RESULTANDOS

1.- El veintiséis de noviembre de dos mil diecinueve, se emitió orden de visita de verificación administrativa al inmueble citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEACDMX/OV/DU/861/2019, misma que fue ejecutada el veintiocho del mismo mes y año, por el servidor público Isidro Rangel Martínez, Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados.-----

2.- En fecha once de diciembre de dos mil diecinueve, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito firmado por [REDACTED] mediante el cual formuló observaciones y presentó las 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 dos de enero de dos mil veinte, por medio del cual se le previno para que exhibiera el documento o los documentos que acrediten el interés jurídico y legítimo con el que comparece en el presente procedimiento, apercibiéndolo que en caso de no desahogar en tiempo y forma la prevención, se tendrá por no presentado su escrito de cuenta y por perdido el derecho que debió ejercitar.-----

3.- El día treinta y uno de enero de dos mil veinte, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito firmado por el [REDACTED] por medio del cual pretendió desahogar la prevención anteriormente señalada, recayéndole acuerdo de fecha seis de febrero de dos mil veinte, mediante el cual se tuvo por desahogada la prevención en tiempo más no en forma, haciéndose efectivo el apercibimiento y teniéndose por no presentado el escrito ingresado por Oficialía de Partes de este Instituto en fecha once de diciembre de dos mil diecinueve.-----

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 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.-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/861/2019

Administrativa del Distrito Federal, Organismo Público Descentralizado; 1 fracción IV, 2, 3 fracciones II, III y V, 4, 14 fracción IV, 37, 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 ahora Alcaldía Benito Juárez, así como a las normas de ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación instrumentada en el inmueble en comento, practicada en cumplimiento a la orden materia del presente asunto, documentos públicos que conforme a los artículos 6 y 7 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 15 y 20 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, contienen los requisitos necesarios para su validez, por lo que se resuelve el presente asunto en cumplimiento a los principios de simplificación, precisión, legalidad, transparencia, información, imparcialidad y buena fe con que se actúa, de conformidad con los artículos 5, 32 y 97 de la Ley de Procedimiento en cita.

TERCERO.- LA CALIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN, se realiza de conformidad a lo previsto en los artículos 12 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 37 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a valorar todos y cada una de las constancias 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, de la que se desprende que el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias en la parte conducente 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:

Se constató en el domicilio por objeto cerciorarse de ser el correcto por coincidir con la numeración oficial y por corroborarlo con el propietario, ante quien me identificó y le hice saber el motivo de mi presencia, el objeto y alcance referido en la orden de visita de un inmueble de reciente creación en etapas de replanteo y acabado, el cual se constató por de fuertes cuerpos constructivos de concreto armado (con una de ellas), así como, un semi sótano o bodega al momento de la visita, material y herramientas para la realización de los trabajos mencionados. Al momento el inmueble todavía no se encuentra habitado. De acuerdo a los números referidos en el alcance de la orden se manifestaron lo siguiente:

- 1) El aprovechamiento obtenido al interior del inmueble es de cinco niveles en etapas de replanteo y acabado;
- 2) El número de niveles de la edificación bajo el nivel de terreno es de uno, tiene un semi sótano;
- 3) El número de niveles sobre la banqueta es de cuatro;
- 4) El número de unidades terminadas es de cincuenta (50);
- 5) Las mediciones siguientes:
 - a) Paredes 1,550 m² (un mil quinientos cincuenta metros cuadrados);
 - b) y c) Construido 3,970 m² (tres mil novecientos veinte metros cuadrados);
 - d) Techo 569 m² (quinientos sesenta y nueve metros cuadrados);
 - e) Planteo 981 m² (novecientos ochenta y un metros cuadrados);



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/861/2019

Hoja: 03 De: 05

Expediente: INVEACDMX/OV/DU/861/2019
Folio: OV/CMX/001/861/2019

e) Altura de entrase en el 3 m (tres metros);
f) Altura del inmueble 14 m (catorce metros);
g) El inmueble se encuentra ubicado entre las calles Luis Spota y Av.
Independencia, encontrándose a cinquenta y cinco metros de faja. Última
calle 75 las dimensiones del lote de la fachada en el
frente y dos metros lineales (32 m) y respecto a la vía lateral
de la parte trasera (7.60 m). Respecto a los
documentos requeridos en los lotes "A" y "B", han sido
entregados el expediente correspondiente.

De lo anterior, se desprende que el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, al momento de la visita de verificación observó que en el inmueble objeto del presente procedimiento se encontraba una obra nueva en etapa de aplanados y acabados, con trabajadores, material y herramienta para realizar dichos trabajos, constituida por cuatro cuerpos constructivos con 50 (cincuenta) viviendas, un semisótano y cuatro (4) niveles contados a partir del nivel medio de banqueta, con las superficies siguientes: total del predio 1,550 m² (mil quinientos cincuenta metros cuadrados), construcción a partir de nivel medio de banqueta 3,920 m² (tres mil novecientos veinte metros cuadrados), área libre 569 m² (quinientos sesenta y nueve metros cuadrados), desplante 981 m² (novecientos ochenta y un metros cuadrados) y altura 14 m (catorce metros lineales), las cuales se determinaron utilizando telémetro Bosch GLM150, tal y como lo asentó el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, 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, manifestaciones que 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: Exhibición A) Original de Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 5412-151ROX19 de fecha 08 febrero de 2019, para el domicilio de mérito, con zonificación H/4/35.
B) Original de Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 1241 para el domicilio de mérito con sello de la Alcaldía Benito Juárez de fecha 14 Jul 2017.

En ese sentido, se advierte que durante el desarrollo de la visita de verificación en comento fue exhibido original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 5412-151ROX19, de fecha ocho de febrero de dos mil diecinueve, expedido para el domicilio de mérito, con una zonificación H/4/35, asimismo original de Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 1241, para el domicilio de mérito, con sello de la Alcaldía Benito Juárez de fecha catorce de julio de dos mil diecisiete, hechos que al ser asentados por el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto 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, se presumen válidos, 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 para esta Autoridad, en términos del artículo 403 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.

II.- Mediante escrito ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto, en fecha once de



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/861/2019

diciembre de dos mil diecinueve, firmado por el ciudadano [REDACTED] formuló observaciones y presentó las pruebas que consideró pertinentes, recayéndole acuerdo de fecha dos de enero de dos mil veinte, en el cual se le previno para que exhibiera el documento o los documentos que acreditaran el interés jurídico y legítimo con el que comparece en el presente procedimiento, apercibiéndolo que en caso de no desahogar en tiempo y forma la prevención, se tendría por no presentado su escrito de cuenta y por perdido el derecho que debió ejercitar; por lo que el treinta y uno de enero de dos mil veinte, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito firmado por el [REDACTED] por medio del cual pretendió desahogar la prevención anteriormente señalada, recayéndole acuerdo de fecha seis de febrero de dos mil veinte, mediante el cual se tuvo por desahogada la prevención en tiempo más no en forma, haciéndose efectivo el apercibimiento y teniéndose por no presentado el escrito ingresado por Oficialía de Partes de este Instituto en fecha once de diciembre de dos mil diecinueve.-----

III.- Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico de todas las constancias que obran en autos, respecto a su alcance probatorio en relación con los hechos observados por el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, mediante el acta de visita de fecha veintiocho de noviembre de dos mil diecinueve.-----

En ese sentido, como fue señalado por el Personal Especializado en Funciones de Verificación en el inmueble objeto de la presente determinación al momento de la visita observó una obra nueva en etapa de aplanados y acabados, con trabajadores, material y herramienta para realizar dichos trabajos, constituida por cuatro cuerpos constructivos con 50 (cincuenta) viviendas, un semisótano y cuatro (4) niveles contados a partir del nivel medio de banqueta, con las superficies siguientes: total del predio 1,550 m² (mil quinientos cincuenta metros cuadrados), construcción a partir de nivel medio de banqueta 3,920 m² (tres mil novecientos veinte metros cuadrados), área libre 569 m² (quinientos sesenta y nueve metros cuadrados), desplante 981 m² (novecientos ochenta y un metros cuadrados) y altura 14 m (catorce metros lineales).-----

Ahora bien, como se señala en el alcance de la propia orden de la visita de verificación, el visitado debía exhibir un Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo conforme al artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en ese sentido y de acuerdo a lo señalado por el Personal Especializado en Funciones de Verificación, durante la visita de verificación objeto del presente procedimiento exhibió original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 5412-151ROXI19, de fecha ocho de febrero de dos mil diecinueve, mismo que al ser consultado en la página electrónica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, (<http://www.seduvi.cdmx.gob.mx>), en el icono de "Consulta Certificado", coincide plenamente con la imagen digital almacenada en dicha página; certificado del cual se desprende que tiene una vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, esto es hasta el nueve de febrero de dos mil veinte, resultando evidente que dicho certificado se encontraba vigente al momento de la práctica de la visita de verificación y del que se advierte que al inmueble visitado le corresponde la zonificación H/4/35 (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 35% mínimo de área libre equivalente a 543.15 m²), 65 % de superficie de desplante igual a 1,008.72 m² (mil ocho punto setenta y dos metros cuadrados), superficie máxima de construcción 4,034.88 m² (cuatro mil treinta y cuatro punto ochenta y ocho metros cuadrados), en ese sentido, y toda vez que del acta de visita de verificación materia del presente asunto, se advierte que el inmueble visitado se encontraba constituido por cuatro cuerpos constructivos de cuatro (4) niveles contados a partir del nivel medio de banqueta, con una superficie de construcción a partir de nivel medio de banqueta de 3,920 m² (tres mil novecientos veinte metros cuadrados), se hace evidente que los niveles y la superficie máxima de construcción observados al momento de la visita de verificación por el Personal Especializado en Funciones de Verificación en el inmueble visitado, se encuentran dentro de los parámetros establecidos en la zonificación aplicable prevista en el Certificado de referencia.-----

Continuando con el estudio del Certificado antes señalado, por lo que hace a la superficie [REDACTED]



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/861/2019

de área libre, es necesario establecer la superficie total del predio, lo anterior en virtud que el porcentaje que debe ser respetado se determina con base en dicha medida, en ese sentido, es de señalar que el Personal Especializado en Funciones de Verificación asentó que el inmueble cuenta con una superficie del predio de 1,550 m² (mil quinientos cincuenta metros cuadrados), y de acuerdo a la zonificación aplicable al inmueble visitado, se desprende que el porcentaje de área libre que debe respetar es del 35%, siendo que de la operación aritmética efectuada respecto de la superficie del predio da como resultado la cantidad de 542.5 m² (quinientos cuarenta y dos punto cinco metros cuadrados), y toda vez que del acta de visita de verificación se advierte un área libre de 569 m² (quinientos sesenta y nueve metros cuadrados), se hace evidente que la superficie de área libre observada al momento de la visita de verificación se encuentra dentro de los parámetros permitidos en la zonificación aplicable prevista en el Certificado en estudio.----

Finalmente por lo que respecta a la superficie de desplante, el Certificado en estudio se establece una superficie de 65% de desplante, siendo que de la operación aritmética efectuada respecto de la superficie del predio da como resultado la cantidad de 1,007.5 m² (mil siete punto cinco metros cuadrados), y toda vez que del acta de visita de verificación se advierte un desplante de 981 m² (novecientos ochenta y un metros cuadrados), se hace evidente que la superficie de desplante observada al momento de la visita de verificación se encuentra dentro de los parámetros permitidos en la zonificación aplicable prevista en el Certificado en estudio.-----

En virtud de lo anterior, esta Autoridad determina que la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble objeto del presente procedimiento, observa las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, respecto de los niveles, superficie máxima de construcción, área libre mínima requerida y superficie de desplante, observados en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación por el Personal Especializado en Funciones de Verificación, de conformidad con la zonificación aplicable prevista en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 5412-151ROXI19, de fecha ocho de febrero de dos mil diecinueve, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en relación con lo establecido en los artículos 11 primer párrafo, 43, 48 y 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, ordenamientos legales que para mayor referencia se citan a continuación:-----

Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.-----

Artículo 11. Las inscripciones contenidas en el Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano son obligatorias para autoridades y particulares y sólo podrán ser modificadas por determinación de las autoridades competentes para autorizar modificaciones a los programas y aquellos actos o programas incidan que en el territorio del Distrito Federal.-----

Artículo 43. Las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley.-----

Artículo 48. El ordenamiento territorial comprende el conjunto de disposiciones que tienen por objeto establecer entre la zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo del Distrito Federal, los asentamientos humanos, las actividades de los habitantes y las normas de ordenación. Comprende asimismo las disposiciones en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano.-----

Artículo 51. Para la zonificación del territorio del Distrito Federal se considerarán las siguientes zonas y usos del suelo: -----

I.- En suelo urbano: Habitacional; Comercial; De Servicios; Industrial; Espacio Abierto; Áreas Verdes, y los demás que se establezcan en el reglamento.-----

No obstante lo anterior y considerando la etapa en que se encontraban los trabajos de construcción que se desarrollan en el inmueble que nos ocupa, se CONMINA a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble objeto del presente procedimiento, para que observe y cumpla hasta su conclusión con los niveles, el número de viviendas y las superficies permitidas de conformidad con la Zonificación aplicable al mismo; no omitiendo señalar que esta autoridad podrá iniciar de oficio el procedimiento de verificación a que hace referencia la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, así como el Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/861/2019

Federal y sancionar en su caso las posibles irregularidades detectadas.-----

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 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, el área libre mínima requerida y la superficie de desplante, observados en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación, esta autoridad determina que los mismos se encuentran dentro de los parámetros establecidos en la zonificación aplicable prevista en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 5412-151ROXI19, de fecha ocho de febrero de dos mil diecinueve, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, lo anterior en términos de lo previsto en el considerando TERCERO de la presente resolución administrativa; dejando a salvo a la facultad dada a esta autoridad para ordenar y realizar las visitas de verificación necesarias en el inmueble de mérito.-----

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 interponer el 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.-----

QUINTO.- Gírese atento oficio a la Coordinación de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que se designe y comisione Personal Especializado en Funciones de Verificación para que se proceda a notificar la presente resolución, de conformidad con el artículo 83 fracción I del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

SEXTO.- Notifíquese personalmente la presente resolución a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble objeto del presente procedimiento, en el domicilio donde se llevó a cabo la visita de verificación [REDACTED]

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 Amaranta Rosales Leviz.

Revisó:
Andrés Gutiérrez Chávez.

Supervisó:
Manuel Alfredo Zepeda Ruiz.