EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3004/2018

En la Ciudad de México, a siete de junio de dos mil diecinueve.----------

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Tamango, número trescientos catorce (314), Colonia Vallejo, Demarcación Territorial Gustavo A. Madero, en la Ciudad de México; atento a los siguientes: ----------

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

1.- El quince de agosto de dos mil dieciocho, se emitió la orden de visita de verificación al inmueble citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/3004/2018, la cual fue ejecutada el día dieciséis del mismo mes y año, por la servidora pública Collazo Loeza Dulce Venecia, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados.----------

2.- El día veintiocho de agosto de dos mil dieciocho, se recibió en Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por la ciudadana [redacted] en el que formuló observaciones y presentó pruebas respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia de este asunto, recayéndole acuerdo de fecha treinta y uno de agosto de dos mil dieciocho, mediante el cual se reconoció la personalidad de la promovente como Apoderada Legal de la persona moral denominada [redacted] Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, asimismo, se tuvieron por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas y se señaló día y hora para que tuviera verificativo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, misma que se llevó a cabo a las trece horas con treinta minutos del veintiuno de septiembre de dos mil dieciocho, en la que se hizo constar la comparecencia de la promovente, teniéndose por desahogadas las pruebas admitidas y por formulados alegatos de forma verbal y escrita.----------

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

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

PRIMERO.- La Coordinadora de Substanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, es competente para resolver el presente asunto con fundamento en los artículos 14 párrafo segundo, 16 primer párrafo, 17 párrafo tercero 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 Publica de la Ciudad de México; 1, 2 fracciones II y VI, 3, 5 y 6 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VIII, IX, 7 fracciones I, II, III, IV, 8, 9 y 13 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 1, 2 fracciones III y V, 6 fracción IV, 7 apartado A fracciones I inciso d), II y IV, 8 fracción II, 18, 19 fracción IV y Décimo Primero Transitorio de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 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, 1 fracción IV, 2, 3 fracciones II, III y V, 4, 14 fracción IV, 35 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 Delegación Gustavo A. Madero y Normas de Ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de

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

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, en relación con los artículos 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 dictar resolución de acuerdo con los siguientes razonamientos lógico jurídicos. ----------

---

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 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:

ME CONSTITUI EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN ENCOMENDADA, ME CERCIORE DE QUE FUERA EL CORRECTO YA QUE COINCIDE CON LA NOMENCLATURA OFICIAL Y CORROBORARLO CON LA VISITADA, AL INICIAR DILIGENCIA SOLICITE POR EL TITULAR Y PROPIETARIO Y AL NO ENCONTRARSE LOS ANTERIORES ME ATIENDE LA C. [redacted] QUIEN SE OSTENTA COMO ENCARGADA, ANTE QUIEN ME IDENTIFIQUE PLENAMENTE, LE HICE SABER EL MOTIVO DE MI VISITA, EL OBJETO DE LA FILMACIÓN, EN ESTE ACTO PROCEDO A ENTREGAR EN PROPIA MANO DE LA PERSONA QUE ME ATIENDE ORIGINAL DE ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, EJEMPLAR DE CARTA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES Y DUPLICADO DE CARTA CORTESIA, ACTO SEGUIDO DICHA PERSONA NOS PERMITE EL ACCESO AL INMUEBLE Y NOS BRINDA LAS FACILIDADES NECESARIAS PARA LLEVAR A CABO LA PRESENTE DILIGENCIA, SE TRATA DE UN INMUEBLE DE SOTANO, PLANTA BAJA Y CINCO NIVELES CON FACHADA EN COLOR GRIS CON TABIQUES ANARANJADOS Y HERRERIA EN COLOR GRIS METALICO, AL INTERIOR OBSERVO UNA OBRA NUEVA EN PROCESO EN ETAPA DE ESTRUCTURA TERMINADA Y AL MOMENTO DE LA PRESENTE DILIGENCIA SE LLEVAN A CABO TRABAJOS DE LIMPIEZAZ Y DE REPELLADO, OBSERVO MATERIAL PROPIO DE LA CONSTRUCCIÓN COMO TABIQUES, CIMBRA ENTRE OTROS ASI COMO HERRAMIENTAS PROPIAS DE LA ACTIVIDAD, HAY 6 TRABAJADORES, SE TRATA DE TRES CUERPOS CONSTRUCTIVOS,, POR LO QUE RESPECTA AL ALCANCE DE LA ORDEN MANIFIESTO LO SIGUIENTE: 1.- AL MOMENTO DE LA PRESENTE VISITA SE OBSERVAN SEIS NIVELES A PARTIR DEL NIVEL MEDIO DE BANQUETA; 2.EL USO OBSERVADO AL MOMENTO DE LA PRESENTE DILIGENCIA ES DE OBRA NUEVA EN PROCESO CON ESTRUCTURA TERMINADA, REPELLADO DE MUROS Y LIMPIEZA, 3.- DE LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) LA SUPERFICIE DEL PREDIO VISITADO ES DE 450 M2 CUATROCIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS, B) SUPERFICIE UTILIZADA ES DE 2016.34 M2 DOS MIL DIECISÉIS PUNTO TREINTA Y CUATRO METROS CUADRADOS, C) SUPERFICIE CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL MEDIO DE BANQUETA ES DE 1879.92 M2 MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y NUEVE PUNTO NOVENTA Y DOS METROS CUADRADOS, D) ALTURA DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL MEDIO DE BANQUETA ES DE 13.68 TRECE PUNTO SESENTA Y OCHO METROS LINEALES, Y E) SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE ES DE 136.42 M2 CIENTO TREINTA Y SEIS PUNTO CUARENTA Y DOS METROS CUADRADOS, POR LO QUE RESPECTA A LOS INCISOS A FRACCIONES I, II Y III B Y C NO EXHIBE. SE ENTREGA EN PROPIA MANO DUPLICADO DE LA PRESENTE DILIGENCIA..

De la descripción anterior, se advierte que se trata de una obra nueva en proceso con estructura, repellado de muros y limpieza, en un inmueble constituido por seis (6) niveles contados a partir de nivel medio de banqueta, con una superficie del predio de 450 m2 (cuatrocientos cincuenta metros cuadrados), una superficie de construcción a partir de nivel medio de banqueta de 1879.92 m2 (mil ochocientos setenta y nueve punto noventa y dos metros cuadrados), una superficie de área libre de 136.42 m2 (ciento treinta y seis punto cuarenta y dos metros cuadrados) y una altura de 13.68 ml (trece punto sesenta y ocho metros lineales), superficies que se determinaron empleando 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 lo previsto en los artículos 29 fracción III de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal 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: ----------

---

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

NO EXHIBE DOCUMENTOS AL MOMENTO DE LA VISITA.----------

En dicho sentido, esta autoridad procede a la valoración de las pruebas que fueron admitidas y desahogadas durante la substanciación del presente procedimiento, las cuales se valoran en términos del artículo 327 fracción I y II del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria a la Ley de la materia, de conformidad con los artículos 4 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 7 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, las cuales se hacen consistir en las que a continuación se citan:----------

---

1. Copia cotejada con copia certificada de la Escritura Pública número ocho mil seiscientos sesenta y dos (8,862), de fecha diecisiete de enero de mil novecientos noventa y uno, pasada ante el Licenciado Enrique Dávila Meza, titular de la notaría número ciento noventa y dos (192) del entonces Distrito Federal, documental de la cual se la Constitución de la sociedad mercantil denominada Construcción Asesoría y Supervisión, Sociedad Anónima de Capital Variable.----------

---

2. Copia cotejada con copia certificada de la Escritura Pública número ciento veintiún mil cuatrocientos veintisiete (121,427), de fecha trece de abril de dos mil dieciocho, pasada ante el Licenciado Alfonso Zermeño Infante, titular de la notaría número cinco (5) de esta Ciudad, documental de la cual se advierte la Protocolización del Acta de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la sociedad denominada Construcción Asesoría y Supervisión, Sociedad Anónima de Capital Variable, llevándose a cabo el revocamiento y otorgamiento de poderes.----------

---

3. Copia cotejada con original del Contrato de Obra a precio alzado, de fecha dieciocho de agosto de dos mil diecisiete, celebrado entre la ciudadana [redacted] Mandataria de los beneficiarios de las viviendas a desarrollarse, en su carácter de Contratante y la persona moral denominada [redacted] en su carácter de Constructor, respecto del inmueble ubicado en [redacted] ----------

---

4. Copia cotejada con copia certificada del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, Folio 27589-151GUGR16, con fecha de expedición del cinco de mayo de dos mil dieciséis, respecto del inmueble materia del presente procedimiento de verificación, de cuyo contenido se advierte que tenía una vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, esto fue hasta el seis de mayo de dos mil diecisiete, resultando evidente que dicho certificado no se encontraba vigente al momento de practicar la visita de verificación; sin embargo, sin embargo, acreditó haber ejercido el derecho conferido en el mismo, en términos del artículo 158 fracción II párrafo tercero del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al haber tramitado su Aviso de Realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial, Folio A-006/DOUL/62/17, con fecha de certificación del quince de marzo de dos mil diecisiete, durante la vigencia del Certificado de referencia, por lo cual esta autoridad entrara a su estudio en líneas posteriores.----------

---

5. Copia cotejada con copia certificada del Aviso de Realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial, Folio A-006/DOUL/62/17, con fecha de certificación del quince de marzo de dos mil diecisiete, respecto del inmueble ubicado en [redacted] documental que se relaciona con la probanza anteriormente descrita.----------

---

6. Copia cotejada con copia certificada de la solicitud de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, con folio 0378/2016, con fecha veinticuatro de junio de dos mil

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

dieciséis, de la que se desprende únicamente la solicitud del alineamiento y número oficial asignado al inmueble materia del presente procedimiento, más no así la expedición de la misma.----------

7. Copia cotejada con original del Oficio No. DG/DEO/0800/2017 C.D.D. 50AA, de fecha treinta de marzo de dos mil diecisiete, emitido por el Director Ejecutivo de Operación del Instituto de Vivienda del Distrito Federal, por medio del cual se informa que fue autorizada la asignación de la empresa para llevar a cabo los trabajos de Demolición, Edificación, Obra exterior mayor y Sustentabilidad, respecto del inmueble de mérito.----
8. Copia cotejada con original del Oficio DGAM/DEPSCP/DPC/0193/2018, de fecha trece de febrero de dos mil dieciocho, emitido por el Director de Protección Civil en la Alcaldía Gustavo A. Madero, por medio del cual se autoriza el Programa Interno de Protección Civil, respecto de la Obra en proceso de construcción ejecutada en el inmueble de mérito.----------

Una vez precisado lo anterior, esta autoridad determina que la documental que debe ser considerada al momento de emitir la presente determinación, es el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, Folio 27589-151GUGR16, con fecha de expedición del cinco de mayo de dos mil dieciséis, del cual se desprende que tuvo una vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, esto fue hasta el seis de mayo de dos mil diecisiete, por lo que dicho Certificado no se encontraba vigente al momento de la práctica de la visita de verificación, no obstante, también lo es que acredita haber ejercido el derecho conferido al haber tramitado su Aviso de Realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial, tal y como se señaló en párrafos anteriores.----------

Ahora bien, del estudio y análisis del Certificado de referencia, se desprende en la parte conducente que al inmueble objeto del presente procedimiento, le aplica la zonificación HC/3/30/M, Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de construcción, 30% de área libre y densidad "M" (Media), una vivienda por cada 50.00 m^2 de la superficie total del terreno, asimismo, por Norma General de Ordenación No. 26 "Norma para incentivar la Producción de Vivienda Sustentable de Interés Social y Popular", publicada en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el diez de agosto de dos mil diez, le concede directamente la zonificación H/6/20, Habitacional, 6 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, en donde el aprovechamiento de uso de suelo solicitado le permite la construcción de hasta 26 (veintiséis) viviendas, con un precio final de venta por vivienda de hasta 25 veces el salario mínimo anualizado (VSMA), incluyendo el cajón de estacionamiento, para una superficie máxima de construcción de 2,249.70 m2 (dos mil doscientos cuarenta y nueve punto setenta metros cuadrados), siendo que al momento de la visita de verificación el personal especializado en funciones de verificación, observó un inmueble constituido por seis (6) niveles contados a partir de nivel medio de banqueta y una superficie de construcción contada a partir del nivel medio de banqueta de 1,879.92 m2 (mil ochocientos setenta y nueve punto noventa y dos metros cuadrados) por lo que se hace evidente que los niveles y la superficie de construcción observados al momento de la práctica de la visita de verificación en el inmueble visitado, son los permitidos de conformidad con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, Folio 27589-151GUGR16, con fecha de expedición del cinco de mayo de dos mil dieciséis.----------

Asimismo, para determinar si el visitado cumple con la superficie de área libre que señala la zonificación aplicable, es importante especificar que del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, Folio 27589-151GUGR16, con fecha de expedición del cinco de mayo de dos mil dieciséis, es necesario como primer paso establecer la superficie del predio es de 450 m2 (cuatrocientos cincuenta metros cuadrados), en ese sentido, y de acuerdo a la zonificación aplicable al inmueble visitado, se desprende que el porcentaje de área libre que debe respetar es del 20%, siendo que de la operación

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

aritmética efectuada respecto de la superficie del predio, es decir, de 450 m2 (cuatrocientos cincuenta metros cuadrados), en relación con el 20%, de área libre señalado en la zonificación aplicable, da como resultado la cantidad de 90 m2 (noventa metros cuadrados), por lo que del acta de visita de verificación se desprende lo siguiente: "*...SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE ES DE 136.42 M2 CIENTO TREINTA Y SEIS PUNTO CUARENTA Y DOS METROS CUADRADOS...*" (Sic), por lo que se hace evidente que el área libre observada al momento de la práctica de la visita de verificación en el inmueble visitado, es la permitida en la zonificación prevista en el Certificado de antes referido.-------

---

En virtud de lo anterior, esta autoridad determina que el inmueble visitado hasta el momento de la visita de verificación materia del presente procedimiento, observó las disposiciones legales y reglamentarias en materia de desarrollo urbano y uso de suelo, respecto al número de niveles, superficie máxima de construcción y la superficie de área libre observados en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación, de conformidad con la zonificación aplicable, prevista en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, Folio 27589-151GUGR16, con fecha de expedición del cinco de mayo de dos mil dieciséis, de conformidad con los artículos 43, 47, 48 y 51 fracción I 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".*----------
>
> ---
>
> ***"Artículo 47.-****Las normas de ordenación establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo. Las Secretaría las expedirá en los términos que señale esta ley y su reglamento".*----------
>
> ---
>
> ***"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 y 35 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se resuelve en los siguientes términos.----------

---

----------**R E S U E L V E**----------

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 declara 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 al número de niveles, la superficie máxima de construcción y la superficie de área libre, observados en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación, esta autoridad determina que la persona moral denominada [redacted] Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, al momento de la visita de verificación cumplió con

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

las disposiciones legales y reglamentarias en materia de desarrollo urbano y uso de suelo, 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.----------

---

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 hábil siguiente al en que surta sus efectos la notificación de la resolución, para que en su caso 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 la presente resolución, a la persona moral denominada [redacted] Variable, Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, por conducto de su Apoderada Legal, la ciudadana [redacted] en el domicilio señalado para oír y recibir notificaciones, ubicado en [redacted]

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 Licenciada Maira Guadalupe López Olvera, Coordinadora de Substanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, quien firma al calce por duplicado. Conste.----------

---

OVC/JRM

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