



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/87/2022

En la Ciudad de México, a siete de abril de dos mil veintidós.-----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle 30 (treinta), número 84 (ochenta y cuatro), colonia Olivar del Conde Segunda Sección, Alcaldía Álvaro Obregón, Código postal 01408 (mil cuatrocientos ocho), Ciudad de México, mismo que se señala en las fotografías insertas en la orden de visita de verificación materia del presente asunto, en términos de lo dispuesto en los artículos 99 párrafo segundo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, y 15 fracciones III y VI del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; atento a los siguientes:-----

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

1.- El dieciséis de febrero de dos mil veintidós, se emitió orden de visita de verificación al inmueble señalado en el proemio, identificada con el número de expediente citado al rubro, misma que fue ejecutada el día dieciocho del mismo mes y año, por el servidor público Aarón Quetzalcóatl Núñez Ramírez, Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; constancias que fueron remitidas mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/559/2022, signado por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central de este Instituto.-----

2.- Con fecha veintidós de febrero de dos mil veintidós, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto escrito firmado por el ciudadano [REDACTED] ostentándose como propietario del inmueble visitado, 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 veinticuatro del mismo mes y año, mediante el cual se le previno al promovente a efecto de que en un término de cinco días hábiles contados a partir del día hábil siguiente a la notificación del respectivo acuerdo, exhibiera original o copia certificada del o los documentos con los que acreditara su personalidad o interés en el presente procedimiento, apercibido que para el caso de no desahogar en tiempo y forma la citada prevención, se tendría por no presentado el escrito de referencia; proveído que fue notificado el primero de marzo de dos mil veintidós.-----

3.- El cuatro de marzo de dos mil veintidós, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto escrito firmado por el ciudadano [REDACTED] mediante el cual desahogó la prevención señalada en el punto anterior, recayéndole acuerdo del ocho del mismo mes y año, asimismo se le solicitó al promovente exhibiera la documental en original o copia certificada a efecto de acordar respecto de su interés en el presente procedimiento, apercibido que en caso de no hacerlo se tendría por no presentado el escrito de observaciones, asimismo se señaló fecha y hora para la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos.-----

4.- El día veinticuatro de marzo de dos mil veintidós, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la que se hizo constar la comparecencia del ciudadano [REDACTED] acreditando su interés en el presente procedimiento, desahogándose la prueba admitida y por formulados sus alegatos, turnándose el presente expediente a fase de resolución.-----

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

-----**CONSIDERANDOS**-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/87/2022

PRIMERO.- El Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación 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 incurrido 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, II 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, 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 fracción VI, 3 apartado B fracción III numeral 1, 6, 15 fracción II, 16, 17 apartado C sección primera fracciones I, V, VI y XII, del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha once de septiembre de dos mil veinte; 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 lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Programa General de Desarrollo Urbano, al Programa Delegacional y/o Parcial de Desarrollo Urbano para la ahora Alcaldía Álvaro Obregón, 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 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 todas 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, de la que se desprende que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias en la parte conducente, lo siguiente:-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/87/2022

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 QUE SEÑALA LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, SIENDO EL CORRECTO POR ASÍ INDICARLO LA NOMENCLATURA OFICIAL Y SIENDO CONFIRMADO POR EL VISITADO, QUIEN LO ACEPTA COMO CORRECTO, ADEMÁS DE COINCIDIR PLENAMENTE CON LAS CARACTERÍSTICAS DE LA FOTOGRAFÍA INSERTA EN LA ORDEN. SOLICITÉ LA PRESENCIA DEL PROPIETARIO Y SOY ATENDIDO POR QUIEN SE OSTENTA COMO TAL, A QUIEN LE HICE ENTREGA DE LA CARTA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES Y LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN QUE, RESPECTO A SU ALCANCE INFORMO LO SIGUIENTE: SE TRATA DE UN INMUEBLE DE PLANTA BAJA Y DOS NIVELES, DE FACHADA COLOR AZUL Y PUERTA COLOR GRIS DE ACCESO PEATONAL Y VEHICULAR. AL INTERIOR OBSERVO UNA CASA HABITACIÓN EN TODOS SUS NIVELES, CON MENAJE PROPIO DE DICHO USO. EXISTEN RECÁMARAS, SALA, COCINA, COMEDOR. SE OBSERVA UNA SOLA FAMILIA VIVIENDO EN EL SITIO PERO EN EL TERCER NIVEL CUENTA CON SERVICIOS INDEPENDIENTES COMO LO SON BAÑO COCINA, COMEDOR, RECÁMARAS, LO QUE LO HACE UNA VIVIENDA INDEPENDIENTE. DE TAL MANERA QUE ADVIERTO DOS VIVIENDAS. SE ADVIERTE UN ÁREA DE ESTACIONAMIENTO Y UN CUARTO DE HERRAMIENTAS PARTICULAR. EN EL INMUEBLE NO SE ADVIERTE ACTIVIDAD MERCANTIL ALGUNA NI ENTRADA O SALIDA DE PERSONAS O DENOMINACIÓN COMERCIAL. EN EL NIVEL DE AZOTEA DEL TERCER NIVEL SE ADVIERTE LA INSTALACIÓN RECIENTE Y EN PROCESO DE LOSETA CERÁMICA POR PARTE DEL PROPIO TITULAR DEL INMUEBLE. NO ADVIERTO MAS TRABAJADORES Y SE ADVIERTE MATERIAL PARA PEGAR AZULEJO EN DICHO NIVEL. NO ADVIERTO OBRA EN PROCESO QUE REQUIERA MANIFESTACIÓN DE CONSTRUCCIÓN NI INTERVENCIONES RECIENTES O INCONCLUSAS, NI MATERIAL O MAQUINARIA DE CONSTRUCCIÓN. 1. EL APROVECHAMIENTO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE CASA HABITACION CON TRABAJOS DE REMODELACIÓN, CONSISTENTES EN LA COLOCACIÓN DE LOSETA CERÁMICA EN EL NIVEL DE AZOTEA. 2. LA BANQUETA Y ARROLLO VEHICULAR SE ENCUENTRAN EN DECLIVE Y A DESNIVEL, SIN EMBARGO DEL FIRME COLOCADO EN EL INMUEBLE SE OBSERVAN TRES NIVELES POR ARRIBA DEL NIVEL MEDIO DE BANQUETA. 3. OBSERVO DOS VIVIENDAS DE UNA SOLA FAMILIA. 4. LA SUPERFICIE DE LA VIVIENDA UBICADA EN EL TERCER NIVEL ES DE 79.8 M2 (SETENTA Y NUEVE PUNTO OCHO METROS CUADRADOS) Y 240.11M2 (DOSCIENTOS CUARENTA PUNTO ONCE METROS CUADRADOS) DE LA SEGUNDA VIVIENDA 5. A) LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE 188 M2 (CIENTO OCHENTA Y OCHO METROS CUADRADOS) B) NO ES POSIBLE DETERMINAR LA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN YA QUE NO EXHIBE DOCUMENTOS. C) CUENTA CON UN ÁREA LIBRE DE 84.88M2 (OCHENTA Y CUATRO PUNTO OCHENTA Y OCHO METROS CUADRADOS) D) CUENTA CON UNA SUPERFICIE DE DESPLANTE DE 103.12M2 (CIENTO TRES PUNTO DOCE METROS CUADRADOS) E) CUENTA CON UNA ALTURA TOTAL DE 7.5 METROS (SIETE PUNTO CINCO) CONTADOS A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA F) CUENTA CON 260.4M2 (DOSCIENTOS SESENTA PUNTO CUATRO METROS CUADRADOS) DE SUPERFICIE CONSTRUIDA MAS 30.82 M2 (TREINTA PUNTO OCHENTA Y DOS) DE SUPERFICIE TECHADA CON ALUMINIO Y POLICARBONATO . G) CUENTA CON DOS PUNTO CUATRO METROS LINEALES (2.4) DE ALTURA DE ENTRE PISOS H) NO EXISTE SEMI SÓTANO I) NO EXISTE SUPERFICIE CONSTRUIDA BAJO NIVEL DE BANQUETA J) EN LA PARTE FRONTAL EXISTE UN AREA DE ESTACIONAMIENTO TECHADA CON UNA TECHUMBRE DE ALUMINIO Y POLICARBONATO Y SE ENCUENTRA ARREMETIDO 7.7,M (SIETE PUNTO SIETE METROS) DEL CUERPO CONSTRUCTIVO PRINCIPAL Y EL FRENTE MIDE 7.5 M (SIETE PUNTO CINCO METROS) . RESPECTO A LOS DOCUMENTOS A. NO EXHIBE CERTIFICACIÓN DE ZONIFICACIÓN EN NINGUNA DE SUS MODALIDADES. B. NO EXHIBE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL.

De lo anterior, se desprende de manera medular que al momento de la visita de verificación, la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, observó un inmueble constituido por planta baja y dos niveles, fachada de color azul y puerta color gris con acceso peatonal y vehicular, al interior casa habitación en todos sus niveles con menaje propio del mismo, en el tercer nivel dispone de servicios independientes como baño, cocina, comedor y recamaras, contemplando dos viviendas de una sola familia, con área de estacionamiento y cuarto de herramientas particular, no se advierte actividad mercantil alguna, ni entrada y salida de personas o denominación comercial, en el nivel de azotea del tercer nivel se observa la instalación reciente y en proceso de loseta cerámica por parte del titular del inmueble, así como material para pegar azulejos, con el aprovechamiento de casa habitación con trabajos de remodelación, consistentes en la colocación de loseta cerámica en el nivel de azotea, con las siguientes superficies: la vivienda del tercer nivel es de 79.8 m² (setenta y nueve punto ocho metros cuadrados), y la segunda vivienda 240.11 m² (doscientos cuarenta punto once metros cuadrados), en una superficie de predio 188.00 m² (ciento ochenta y ocho metros cuadrados), área libre 84.88 m² (ochenta y cuatro punto ochenta y ocho metros cuadrados), desplante 103.12 m² (ciento tres punto doce metros cuadrados), altura total a partir del nivel de banquetta 7.5 m (siete punto cinco metros lineales), superficie construida 260.4 m² (doscientos sesenta punto cuatro metros cuadrados), más 30.82 m² (treinta punto ochenta y dos metros cuadrados) de superficie techada con aluminio y polycarbonato, altura entre pisos 2.4 m (dos punto cuatro metros lineales), no existe semisótano, ni superficie construida bajo nivel de banquetta, no se advierte trabajadores, ni obra en proceso que requiera manifestación de construcción, intervenciones recientes o inconclusas, material o maquinaria de construcción; las cuales se determinaron utilizando telémetro láser digital marca Bosh modelo GLM 150, tal y como lo asentó la Persona Especializada en Funciones de Verificación antes citado.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/87/2022

En relación a la documentación requerida en la orden de visita de verificación, se advierte que durante el desarrollo de la visita en cuestión no fue exhibida documentación alguna.-----

Cabe precisar que los hechos antes señalados, al haber sido asentados por la Persona Especializada 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, 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:-----

Novena Época
Registro: 169497
Instancia: Primera Sala
Tesis Aislada
Fuente: *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*
XXVII, Junio de 2008
Materia(s): Civil
Tesis: 1a. LI/2008
Página: 392

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.- Una vez precisado lo anterior, se procede al estudio del escrito de observaciones ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto con fecha veintidós de febrero de dos mil veintidós, firmado por el ciudadano [REDACTED] interesado en el presente procedimiento, del cual se advierte que señaló lo siguiente: -----

"(...) EN DICHO DOMICILIO QUE ES UNA VIVIENDA, YA QUE NO SE CUENTA CON NINGUN COMERCIO EN EL MISMO. YA QUE FUE VERIFICADO POR EL PERSONAL DEL INVEA NUÑEZ RAMIREZ AARON QUETZALCOALT CON CARÁCTER DE EJECUTOR ASI COMO POR MARTINEZ LOPEZ CLAUDIA CON CARÁCTER DE FILMADOR , CON NUMEROS DE CREDENCIAL T0201 Y T0167 RESPECTIVAMENTE

(...)

POR OTRO LADO SE CONSTRUYO UN PLANTA MAS POR MEDIO DEL INVI PARA QUE HABITARA MI HIJA CON NOMBRE [REDACTED] CON SUS DOS HIJOS.

(...)

CON FOLIO DE CREDITO VNP-I-PA-101021-20-007-0204 CON FECHA DE INICIO EL DIA 09 DE OCTUBRE DEL 2019 Y FECHA DE TERMINACION EL DÍA 07 DE FEBRERO DEL 2020

(SE ANEXA PLANOS Y CONSTANCIA DEL INSTITUTO DE VIVIENDA DEL DISTRITO FEDERAL)

POR OTRO LADO CUANDO SE TERMINO LA OBRA ARRIBA DESCRITA LA LOZA DEL MISMO TENIA ALGUNAS FISURAS Y SE TRANSMINABA UN POCO DE AGUA , ESTO ESTABA DETERIORANDO LOS ACABADOS DEL PLAFON , LO QUE SE COMENTO CON LOS INGENIEROS DEL INVI Y ME SUGIRIERON QUE PUSIERA LOZETA ESTO YA FUERA DEL PRESTAMO DEL INVI POR LO QUE PROCEDI A PONERLA YO MISMO. (DE HECHO YA ESTA TERMINADA) SE ANEXAN FOTOS. (sic)." -----

De lo anterior, se desprende de manera medular que el ciudadano [REDACTED] señala que dentro del domicilio visitado solo cuenta con una vivienda, y la construcción de una planta más se realizó por medio de un crédito por parte del Instituto de Vivienda del Distrito Federal, anexando planos y constancias que amparan su dicho, por lo que respecta a la colocación de loseta se derivó a través de una sugerencia por el mismo Instituto; señalamiento que de manera conjunta con las pruebas ofrecidas, serán analizadas en párrafos posteriores. ---



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/87/2022

En ese tenor, esta autoridad procede a la valoración de las pruebas aportadas, 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.- Original de la Constancia de Inscripción, folio CI-2019-219847, de fecha siete de octubre de dos mil diecinueve, emitida por la Jefa de Unidad Departamental de Seguimiento y Procesos Técnicos, del Instituto de Vivienda del Distrito Federal, misma que 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 cual se le otorga valor probatorio pleno, con la que se acredita el inicio a los trabajos del Programa de Mejoramiento de Vivienda conforme a lo dispuesto por el artículo 62 inciso I, del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal vigente en la Ciudad de México, que comprenden del nueve de octubre del dos mil diecinueve al siete de febrero de dos mil veinte, en el inmueble ubicado en Calle 30 (treinta), Manzana 21 (veintiuno), Lote 5 (cinco), Colonia Olivar del Conde, Alcaldía Álvaro Obregón, C.P. 01400 (mil cuatrocientos). -----

2.- Original de la Ficha de Datos, de fecha quince de agosto de dos mil diecinueve, de la Coordinación de Mejoramiento de Vivienda del Instituto de Vivienda del Distrito Federal, a favor de la ciudadana [REDACTED] misma que 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 cual se le otorga valor probatorio pleno, cuyo contenido se desprende la descripción general de la vivienda nueva, asimismo el compromiso de respetar al menos cinco centímetros de separación de colindancias con los vecinos, el área libre indicada en el proyecto, y la normatividad vigente en materia de vivienda que aplique a la construcción. -----

3.- Original de tres planos de diseño de la mejora, con números de ID Mejoramiento 219847, de fechas diecisiete de agosto de dos mil diecinueve, de la Coordinación de Mejoramiento de Vivienda del Instituto de Vivienda del Distrito Federal, mismos que se valoran en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la cual se le otorga valor probatorio pleno, cuyo contenidos se desprenden los detalles constructivos de la planta arquitectónica del 3er nivel, en el inmueble ubicado en Calle 30 (treinta), Manzana 21 (veintiuno), Lote 5 (cinco), Colonia Olivar del Conde, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México. -----

III.- Asimismo, se advierte que durante la celebración de la Audiencia de Desahogo de Pruebas y Formulación de Alegatos de fecha veinticuatro de marzo de dos mil veintidós, el ciudadano [REDACTED] interesado en el presente procedimiento, en uso de la voz señaló lo siguiente:-----

"(...) No presente por escrito mis alegatos, es mi deseo formularlos de manera verbal, por lo que en este acto ratifico en todas y cada una de sus partes, los escritos presentados ante esta Autoridad los días veintidós de febrero y cuatro de marzo de dos mil veintidós, siendo todo lo que deseo manifestar." (sic).--

Manifestación de la que se desprende que el ciudadano [REDACTED] ratifica el contenido de sus escritos ingresados en la Oficialía de Partes de este Instituto los días veintidós de febrero y cuatro de marzo de dos mil veintidós; los cuales serán analizados posteriormente. -



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/87/2022

IV.- Se procede al análisis lógico jurídico de los hechos observados y asentados por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, mediante el acta de visita de verificación administrativa de fecha dieciocho de febrero de dos mil veintidós. -----

Al respecto, observó un inmueble constituido por planta baja y dos niveles, fachada de color azul y puerta color gris con acceso peatonal y vehicular, al interior casa habitación en todos sus niveles con menaje propio del mismo, en el tercer nivel dispone de servicios independientes como baño, cocina, comedor y recamaras, contemplando dos viviendas de una sola familia, con área de estacionamiento y cuarto de herramientas particular, no se advierte actividad mercantil alguna, ni entrada y salida de personas o denominación comercial, en el nivel de azotea del tercer nivel se observa la instalación reciente y en proceso de loseta cerámica por parte del titular del inmueble, así como material para pegar azulejos, con el aprovechamiento de casa habitación con trabajos de remodelación, consistentes en la colocación de loseta cerámica en el nivel de azotea, con las siguientes superficies: la vivienda del tercer nivel es de 79.8 m² (setenta y nueve punto ocho metros cuadrados), y la segunda vivienda 240.11 m² (doscientos cuarenta punto once metros cuadrados), en una superficie de predio 188.00 m² (ciento ochenta y ocho metros cuadrados), área libre 84.88 m² (ochenta y cuatro punto ochenta y ocho metros cuadrados), desplante 103.12 m² (ciento tres punto doce metros cuadrados), altura total a partir del nivel de banqueta 7.5 m (siete punto cinco metros lineales), superficie construida 260.4 m² (doscientos sesenta punto cuatro metros cuadrados), más 30.82 m² (treinta punto ochenta y dos metros cuadrados) de superficie techada con aluminio y policarbonato, altura entre pisos 2.4 m (dos punto cuatro metros lineales), no existe semisótano, ni superficie construida bajo nivel de banqueta, no se advierte trabajadores, ni obra en proceso que requiera manifestación de construcción, intervenciones recientes o inconclusas, material o maquinaria de construcción.-----

Al respecto, el ciudadano [REDACTED] interesado en el presente procedimiento, manifestó en su escrito de observaciones ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto con fecha veintidós de febrero de dos mil veintidós, que realizó la construcción de un nivel más dentro de su domicilio, la cual fue autorizada por parte del Instituto de Vivienda del Distrito Federal.-----

En ese sentido, durante la substanciación del asunto que nos ocupa el ciudadano [REDACTED] ofreció como prueba el original de la Constancia de Inscripción, folio CI-2019-219847, de fecha siete de octubre de dos mil diecinueve, emitida por la Jefa de Unidad Departamental de Seguimiento y Procesos Técnicos, del Instituto de Vivienda del Distrito Federal, para el inmueble ubicado en Calle 30 (treinta), Manzana 21 (veintiuno), Lote 5 (cinco), Colonia Olivar del Conde, Alcaldía Álvaro Obregón, C.P. 01400 (mil cuatrocientos), del cual se advierte la fecha de inicio a los trabajos del Programa de Mejoramiento de Vivienda que comprenden del nueve de octubre del dos mil diecinueve al siete de febrero de dos mil veinte, conforme a lo dispuesto por el artículo 62 inciso I, del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal vigente en la Ciudad de México, artículos que en su parte de interés establecen lo siguiente: -----

Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.-----

(...)-----

ARTÍCULO 62.- No se requiere manifestación de construcción ni licencia de construcción especial, para efectuar las siguientes obras:

I. En el caso de las edificaciones derivadas del "Programa de Mejoramiento en Lote Familiar para la Construcción de Vivienda de Interés Social y Popular" y programas de vivienda con características semejantes promovidos por el Gobierno del Distrito Federal a través del Instituto de Vivienda del Distrito Federal de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, mediante el otorgamiento de créditos en sus distintas modalidades, para la construcción de vivienda de interés social o popular, misma que deberá



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/87/2022

contar con la dotación de servicios y condiciones básicas de habitabilidad que señalan este Reglamento y sus Normas, respetando el número de niveles, los coeficientes de utilización y de ocupación del suelo y en general lo establecido en los Programas de Desarrollo Urbano; -----

Ahora bien, para efectos de emitir la presente resolución, esta Autoridad procede al estudio del Decreto que Contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Álvaro Obregón del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el diez de mayo de dos mil once (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), del que se advierte que al inmueble verificado le aplica la zonificación **HC/3/30/B**, Habitacional con comercio en planta baja, 3 (tres) niveles máximos de construcción y 30% (treinta por ciento) mínimo de área libre, densidad B (baja) una vivienda por cada 100 m² de la superficie total del terreno, conforme al Plano Clave E-3, de Zonificación y Normas de Ordenación, así como una superficie máxima de construcción de 420.0 m² (cuatrocientos veinte metros cuadrados). -----

En ese sentido, del acta de visita de verificación de fecha dieciocho de febrero de dos mil veintidós se advierte que el inmueble visitado se encontraba constituido por planta baja y dos niveles, es decir 3 (tres) niveles, y una superficie de construcción de 260.4 m² (doscientos sesenta punto cuatro metros cuadrados), más 30.82 m² (treinta punto ochenta y dos metros cuadrados) de superficie techada con aluminio y policarbonato, dando un total de 291.22 m² (doscientos noventa y uno punto veintidós metros cuadrados), por lo que se pone de manifiesto que el número de niveles y superficie de construcción observados al momento de la diligencia se encuentran dentro de los parámetros permitidos de conformidad con la zonificación aplicable al inmueble de mérito, prevista en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Álvaro Obregón, antes citado. -----

Por otra parte, para determinar si el inmueble visitado cumple con las superficies de área libre y desplante requeridas, es necesario como primer paso establecer la superficie total del predio, en ese sentido, la Persona Especializada en Funciones de Verificación, hizo constar en el acta de visita de verificación administrativa que la superficie del predio es 188.00 m² (ciento ochenta y ocho metros cuadrados), ahora bien, de conformidad con la zonificación aplicable al inmueble de mérito, se desprende que debe respetar el 30% (treinta por ciento) mínimo del área libre y consecuentemente el 70% (setenta por ciento) de desplante, lo que corresponde a 56.4 m² (cincuenta y seis punto cuatro metros cuadrados) y 131.6 m² (ciento treinta y uno punto seis metros cuadrados) respectivamente; en ese sentido, de la citada acta se advierte que el inmueble que nos ocupa contaba con 84.88 m² (ochenta y cuatro punto ochenta y ocho metros cuadrados) de área libre y 103.12 m² (ciento tres punto doce metros cuadrados), de desplante, resultando evidente que el inmueble visitado, se encuentra dentro de los parámetros establecidos por la zonificación aplicable al inmueble en estudio prevista en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano antes referido. -----

En virtud de lo anterior, esta autoridad determina que el ciudadano [REDACTED] interesado en el presente procedimiento, al momento de la visita de verificación observa las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Álvaro Obregón del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el diez de mayo de dos mil once, en relación con el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismo que cita: -----

Ley de Desarrollo Urbano 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. -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/87/2022

Lo anterior en relación con lo establecido en los numerales 11, primer párrafo y 48 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito, 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 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. -----

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 adscrito a este Instituto, de conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa.-----

TERCERO.- Por lo que hace al número de niveles, superficies máxima de construcción, desplante, área libre observadas en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación, esta autoridad determina que el ciudadano [REDACTED] interesado 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 administrativas al inmueble.-----

CUARTO.- Se hace del conocimiento del interesado que el presente acto es recurrible, es decir, que para el caso de inconformidad de la presente cuenta con un término de quince días hábiles contados a partir del día siguiente 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, con fundamento en los artículos 108, 109 y 110 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/87/2022

Ciudad de México; 105 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como 59, 60 y 61 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----

QUINTO.- Notifíquese personalmente el contenido de la presente resolución al ciudadano [REDACTED] interesado en el presente procedimiento, en el domicilio señalado para tales efectos ubicado en [REDACTED] Colonia [REDACTED] Código Postal [REDACTED] Alcaldía [REDACTED] Ciudad de México. -----

SEXTO.- Gírese atento oficio a la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que se lleve a cabo la **notificación** de la presente resolución; lo anterior de conformidad con lo establecido en los artículos 17 apartado D, fracciones I, XXII y último párrafo del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 83, fracción I, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----

SÉPTIMO.- CÚMPLASE. -----

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

Elaboró:
Lic. Brenda Tepic Salán Aranda.

Revisó:
Michael Ortega Ramírez.

Supervisó:
Lic. Aralia Rivera Cruz.