



"2020, Año de Leona Vicario, Benemérita Madre de la Patria"

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/363/2019
700-CVV-RE-07

En la Ciudad de México, a trece de enero de dos mil veinte. -----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Enrique Rebsamen, número mil cuarenta y nueve (1049), Colonia Del Valle Centro, Alcaldía Benito Juárez, Código Postal 03100, Ciudad de México; atento a los siguientes: -----

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

1.- En fecha veintisiete de septiembre de dos mil diecinueve, se emitió la orden de visita de verificación administrativa al inmueble citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEACDMX/OV/DU/363/2019, misma que fue ejecutada el treinta del mismo mes y año, por el servidor público Israel Alcántara Silva, personal especializado en funciones de verificación a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados. -----

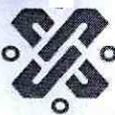
2.- El día once de octubre de dos mil diecinueve, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por el ciudadano [REDACTED] mediante el cual formuló observaciones y presentó pruebas que consideró pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia de este asunto, recayéndole acuerdo de fecha dieciséis de octubre de dos mil diecinueve, mediante el cual se tuvieron por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas, señalándose fecha y hora para la celebración de dicha audiencia de ley, misma que se desarrolló a las diez horas del día once de diciembre de dos mil diecinueve, en la que se hizo constar la comparecencia del ciudadano [REDACTED] [REDACTED] acreditando su personalidad como apoderado legal de la persona moral [REDACTED] propietaria del inmueble objeto del presente procedimiento, teniéndose por desahogadas las pruebas admitidas y por formulados alegatos de forma verbal.-----

1/6

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

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

PRIMERO.- La Licenciada Deyanira Ruiz Mosqueda, Directora de Calificación "A" del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, es competente para resolver los procedimientos de calificación de actas de visita de verificación en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiesen incurridos los visitados; de conformidad con lo dispuesto en los artículos 14 párrafo segundo y 16 primer párrafo, 17 párrafo tercero, 44 y 122 apartado A fracción V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1 y 33 numeral 1, y transitorios trigésimo y trigésimo primero de la Constitución Política de la Ciudad de México; 1, 3 fracción I y XII, 5, 11 fracción II, 44 fracción I y 45 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; 1, 2 fracciones II y VI, 3, 5 y 6 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VIII y IX, 7 fracciones I, II, III, IV, 8, 9, 13, 19 bis, 97 párrafo segundo, 98, 105, 105 Bis, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c y IV, y transitorio Quinto, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 1, 3 fracciones III y V, 6 fracciones IV y V, 10, 12, 14 apartado A, fracciones I, inciso c, II y IV, 15 fracción II, 23 fracciones VI, VII, y XVIII, 24, 25 y Quinto transitorio de la Ley del



"2020, Año de Leona Vicario, Benemérita Madre de la Patria"

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/363/2019
700-CVV-RE-07

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 I, V, VIII y X, del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, Organismo Público Descentralizado; 1 fracción IV, 2, 3 fracciones II, III y V, 4, 14 fracción IV, 35, 48, 49, y 78 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 8 fracción VII, 96 y 97, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

SEGUNDO.- El objeto de la presente resolución, es determinar el cumplimiento a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como al Programa General de Desarrollo Urbano, Programa Delegacional y/o Parcial de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Benito Juárez, así como a las Normas Generales de Ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación instrumentada en el establecimiento en comento, practicada en cumplimiento a la orden materia del presente asunto, documentos públicos que conforme a 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, 6, 7 y 32 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.

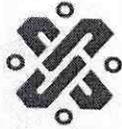
TERCERO.- LA CALIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN, se realiza de conformidad a lo previsto en el artículo 35 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a dictar resolución debidamente fundada y motivada de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos.

2/6

Se procede a la calificación del texto del acta de visita de verificación, de la que se desprende que el Personal Especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asento en la parte conducente lo siguiente:

En relación con el objeto y alcance de la Orden de Visita de Verificación, se hacen constar los siguientes HECHOS / OBJETOS / LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS:

Constituido plena y legalmente en el domicilio que indica la Orden Enrique Roberson 1049, Colonia Del Valle Centro, Alcaldía Benito Juárez, Código Postal 03100, Ciudad de México, por así coincidir en plaza e finalidad, observarlo en obra de manufactación y corroborarlo el visitado, procede a identificarlo, explicar el motivo de su visita, motivo de video filmación, no se cubren de original de cada una de las diligencias, me atiende el [redacted] que me brinda los facilidades y me permite el acceso al interior observo un sótano, planta baja y 3 niveles, con la actividad de obra en proceso, en etapa de acabados, respecto al objeto y alcance de la orden: 1.- El aprovechamiento observado es descrito como: 2.- Se observa sótano (planta baja y 3 niveles) 3.- Se observa planta baja y 3 niveles, 4.- Por la etapa de la obra no se pueden determinar número de viviendas 5.- Las mediciones siguientes: a) La superficie del predio es de 275m² (doscientos setenta y cinco metros cuadrados) b) La superficie de construcción es de 1175m² (mil setenta y cinco metros cuadrados) c) La superficie de planta libre es de 50m² (cincuenta metros cuadrados) d) La superficie de planta es de 225m² (doscientos veinticinco metros cuadrados) e) La altura del inmueble es de 12.70m (doce punto setenta metros) f) Superficie construida a partir del nivel medio de la planta es de 700m² (sietecientos metros cuadrados), g) Si cuenta con nivel medio de [redacted] es de 0.30m (Cero punto treinta metros), 6.- Se encuentra entre Av División del Norte que es la más cercana + se encuentra a 22 m y la calle San Borja, 7.- La dimensión del frente es de 9.55m (nueve punto cincuenta y cinco metros). A.- Exhibe certificado mencionado en inciso II. descrito en apartado documental + B.- Descrito en apartado documental. (Consta [redacted])



"2020, Año de Leona Vicario, Benemérita Madre de la Patria"

**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/363/2019
700-CVV-RE-07**

Al respecto, el personal especializado en funciones de verificación hizo constar que se trata de una obra en proceso, constituida al momento de la visita de verificación por planta baja y tres niveles, es decir, cuatro (4) niveles contados a partir del nivel medio de banqueta, en una superficie de predio de 275.00 m² (doscientos setenta y cinco metros cuadrados), una superficie de construcción contada a partir del nivel medio de banqueta de 900.00 m² (novecientos metros cuadrados), una superficie de área libre de 50.00 m² (cincuenta metros cuadrados), una superficie de desplante de 225.00 m² (doscientos veinticinco metros cuadrados) y una altura de 12.60 m (doce punto sesenta metros lineales), superficies que se determinaron utilizando telemetro laser bosch, tal y como lo asentó el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, en el acta de visita de verificación materia del presente procedimiento, quien se encuentra dotado de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones, de conformidad con los artículos 46 fracción III de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 3 fracción XVI del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

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

siguientes documentos: A) Exhibe Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Digital, Folia 44582-151ATAA17D, para el domicilio demerito, Zonificación H/4/2a/M para Viviendas, la exhibe en impresión, B) Exhibe Constancia de Alineamiento y Número Oficial en copia simple, folio 2209, fecha 28 Nov 2017, para domicilio demerito. Conste A) /

3/6

En consecuencia, esta autoridad procede a la valoración de las documentales que fueron exhibidas durante la visita de verificación, así como las pruebas admitidas y desahogadas durante la substanciación del presente procedimiento, las cuales se valoran en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente a la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México conforme a su artículo 4 párrafo segundo, en relación con el objeto y alcance de la Orden de visita de verificación, sin que sea necesario hacer mención expresa de ellas conforme a la tesis 26, de la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicada en la página treinta y nueve, de la segunda parte del Informe de Labores que rindió el Presidente de la Suprema Corte de Justicia de la Nación en mil novecientos ochenta y nueve, del rubro y texto siguientes: -----

Tesis:
Semanao Judicial de la Federación
Octava Época
206494 2 de 782
Segunda Sala
Tomo IV, Primera Parte, Julio-Diciembre de 1989
Pag. 185
Tesis Aislada(Común)

PRUEBAS DOCUMENTALES. SU RELACION EN LA AUDIENCIA CONSTITUCIONAL.

Para dar cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 151, primer párrafo de la Ley de Amparo, es suficiente que en el acta de la audiencia se señale que se dio lectura a las constancias que obran en autos, para que se entienda que las documentales han quedado relacionadas y



"2020, Año de Leona Vicario, Benemérita Madre de la Patria"

**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/363/2019
700-CVV-RE-07**

recibidas en ese acto, sin que sea necesario que se haga mención expresa de cada una de ellas.

Probanzas de las que se advierte el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio 44582-151ATFA17D, de fecha de expedición quince de diciembre de dos mil diecisiete, del cual se desprende que tenía una vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, esto fue hasta el dieciséis de diciembre de dos mil dieciocho, resultando evidente que dicho certificado no se encontraba vigente al momento de la práctica de la visita de verificación; sin embargo, acredita 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 Registro de Manifestación de Construcción Tipo B o C, folio FBJ-0429-17, con fecha de registro quince de diciembre de dos mil diecisiete, durante la vigencia del Certificado de referencia, mismo que al ser consultado en la página electrónica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, coincide plenamente con la imagen digital almacenada en dicha página, por lo que esta autoridad entrará a su estudio en la presente resolución.---

Ahora bien, del estudio y análisis realizado al Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio 44582-151ATFA17D, de fecha de expedición quince de diciembre de dos mil diecisiete, se advierte que al inmueble visitado le aplica la zonificación Habitacional, cuatro (4) niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, superficie máxima de construcción de 927.50 m² (novecientos veintisiete punto cincuenta metros cuadrados) y 6 (seis) viviendas permitidas, por lo que considerando que del acta de visita de verificación materia del presente asunto, se advierte que el inmueble de referencia contaba con cuatro (4) niveles contados a partir del nivel medio de banqueta, en una superficie de construcción contada a partir del nivel medio de banqueta de 900.00 m² (novecientos metros cuadrados), se hace evidente que los niveles y la superficie máxima de construcción observados al momento de la visita de verificación en el inmueble visitado, son los permitidos en la zonificación aplicable prevista en el Certificado de referencia.-----

4/6

Ahora bien, por lo que respecta a la superficie del predio correspondiente a la zonificación aplicable, es de señalar que de lo asentado por el personal especializado en funciones de verificación, se establece que dicha superficie es de 275.00 m² (doscientos setenta y cinco metros cuadrados), no obstante de las pruebas ofrecidas por el visitado, se advierte el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio 44582-151ATFA17D, de fecha de expedición quince de diciembre de dos mil diecisiete, en el que se señala que la superficie del predio es de 289.85 m² (doscientos ochenta y nueve punto ochenta y cinco metros cuadrados), por lo que es evidente que existe una variación en la superficie del predio, de 14.85 m² (catorce punto ochenta y cinco metros cuadrados), siendo este un dato impreciso para la correcta y objetiva calificación del acta de visita de verificación que nos ocupa; una vez determinado lo anterior, es de concluir que esta autoridad queda imposibilitada para emitir pronunciamiento alguno respecto de la superficie de área libre, toda vez que no cuenta con los elementos necesarios para determinar el cumplimiento de esta.-----

En virtud de lo anterior, esta autoridad determina que el visitado hasta el momento de la visita de verificación materia del presente procedimiento, observa las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, respecto de los niveles y la superficie máxima de construcción, observados en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación, de conformidad con la zonificación aplicable, prevista en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio 44582-151ATFA17D, de



"2020, Año de Leona Vicario, Benemérita Madre de la Patria"

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/363/2019
700-CVV-RE-07

fecha de expedición quince de diciembre de dos mil diecisiete, 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 numerales 47, 48 y 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que para mayor referencia a continuación se citan:-----

"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.---

5/6

Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.-----

"Artículo 87.- Ponen fin al procedimiento administrativo: -----

I. La resolución definitiva que se emita."-----

Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

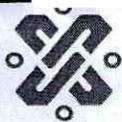
Artículo 35. Dentro de los diez días hábiles siguientes a la celebración de la audiencia, la autoridad competente emitirá resolución fundada y motivada, en la cual calificará el Acta de Visita de Verificación y fijará las responsabilidades que correspondan; imponiendo, en su caso, las sanciones y medidas de seguridad que procedan en los términos de los ordenamientos legales o reglamentarios aplicables.-----

RESUELVE

PRIMERO.- Esta Autoridad es competente para resolver el texto del acta de visita de verificación, en virtud de lo expuesto en el considerando PRIMERO de la presente resolución administrativa. -----

SEGUNDO.- Se 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 a los niveles y la superficie máxima de construcción, observados en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación, esta



"2020, Año de Leona Vicario, Benemérita Madre de la Patria"

**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/363/2019
700-CVV-RE-07**

autoridad determina que la persona moral denominada [REDACTED] propietaria del inmueble objeto del presente procedimiento, al momento de la visita de verificación cumplió con las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, 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 siguiente al en que surta sus efectos la notificación de la resolución, para que, de considerarlo necesario, interponga el recurso de inconformidad ante el superior jerárquico de esta autoridad o promueva juicio de nulidad ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México.-----

QUINTO.- 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.-----

SEXTO.- Notifíquese personalmente el contenido de la presente resolución a la persona moral [REDACTED] propietaria del inmueble objeto del presente procedimiento, por conducto de su apoderado legal el ciudadano [REDACTED] y/o a los ciudadanos [REDACTED] y/o [REDACTED] personas autorizadas dentro del presente procedimiento, en el domicilio señalado para oír y recibir notificaciones ubicado en [REDACTED]-----

6/6

SÉPTIMO.- CÚMPLASE -----

Así lo resolvió la Licenciada Deyanira Ruiz Mosqueda, Directora de Calificación "A" del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, quien firma al calce por duplicado. Conste.-----

MAZ/00/C/AS/AG