



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/229/2021

En la Ciudad de México, a quince de octubre de dos mil veintiuno.

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido a [REDACTED] y/o el ciudadano [REDACTED] y/o persona propietaria y/o titular y/o poseedora del inmueble ubicado en avenida Popocatepetl (Eje ocho (8) sur), número ciento cincuenta y ocho (158), colonia Pórtales Sur, demarcación territorial Benito Juárez, código postal cero tres mil trescientos (03300) Ciudad de México; atento a los siguientes:

RESULTANDOS

1.- Derivado de la declaratoria de emergencia sanitaria y con el objeto de prevenir, controlar, mitigar y evitar la propagación del virus SARS-CoV2 (COVID-19), el Gobierno de esta Entidad Federativa publicó en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, diversos acuerdos. Entre ellos destacan los divulgados en fechas veinte de marzo, diecisiete de abril, veintinueve de mayo, siete de agosto, veintinueve de septiembre y cuatro de diciembre, todos durante el año dos mil veinte. Así también sobresalen los proveídos difundidos el quince y veintinueve de enero, doce, diecinueve y veintiséis de febrero, treinta y uno de marzo, treinta de abril, veintiocho de mayo, veinticinco de junio y veintitrés de julio todos durante el año dos mil veintiuno, a través de los cuales, de manera medular se determinó suspender los términos y plazos para la práctica de actuaciones y diligencias que se desarrollan en los procedimientos administrativos, decretando como días inhábiles los comprendidos a partir del veintitrés de marzo de dos mil veinte al veintinueve de agosto de dos mil veintiuno.

2.- En fecha dos de agosto de dos mil veintiuno, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto oficio ABJ/DGODSU/DDU/SNL/2021/0345, de fecha veintinueve de julio del mismo año, signado por la Subdirectora de Normatividad y Licencias dependiente de la Dirección de Desarrollo Urbano en la alcaldía Benito Juárez, en el que informó que de una búsqueda realizada en sus registros y archivos, localizó Registro de Manifestación de Construcción tipo B, con número de folio FBJ-0171-18 y número de registro RBBJ-0171-18, para Obra Nueva, misma que adjuntó en copia simple.

3.- En fecha tres de agosto de dos mil veintiuno, se emitió orden de visita de verificación al inmueble anteriormente citado, identificada con el número de expediente administrativo INVEACDMX/OV/DU/229/2021, para lo cual con fundamento en el artículo 75 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México se habilitaron los días tres, cuatro y cinco del mismo mes y año para su ejecución, la cual fue realizada el día cinco de agosto de dos mil veintiuno, por la funcionaria pública Liliana Guadalupe Sánchez Zepeda, persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, quien asentó en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados.

4.- En atención a la declaratoria de emergencia sanitaria y con el objeto de prevenir, controlar, mitigar y evitar la propagación (ahora considerada pandemia), del virus SARS-CoV2 (COVID-19), el Gobierno de esta Entidad Federativa publicó, además de los señalados en el resultando número uno de la presente resolución, diversos acuerdos entre los que destacan los divulgados los días veintisiete de agosto y diez de septiembre del año dos mil veintiuno, a través de los cuales, de manera medular se determinó suspender los términos y plazos para la práctica de actuaciones y diligencias que se desarrollan en los procedimientos administrativos, decretando como días inhábiles los comprendidos a partir del treinta de agosto al doce de septiembre del presente año, reanudando a partir del lunes trece de septiembre de dos mil veintiuno los términos y plazos para la práctica de actuaciones, diligencias y trámites en todos los procedimientos administrativos que se gestionan ante las Dependencias, Órganos Desconcentrados y



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/229/2021

Entidades de la Administración Pública de la Ciudad de México, así como sus Alcaldías, por lo que los plazos y términos correrán con normalidad conforme a lo establecido en la normativa que para cada asunto en particular resulte aplicable. -----

5.- Con fecha dieciséis de agosto de dos mil veintiuno, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto escrito signado por el ciudadano [REDACTED] manifestando ser representante legal de [REDACTED]

[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 catorce de septiembre de dos mil veintiuno, mediante el cual se tuvo por ofrecidas las pruebas exhibidas, señalándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de ley. -----

6- El día primero de octubre de dos mil veintiuno, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, misma en la que se hizo constar la comparecencia de la ciudadana [REDACTED], autorizada por el ciudadano [REDACTED] a quien se le reconoció personalidad como apoderado legal de [REDACTED]

[REDACTED] propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, en la que se tuvo por señalado domicilio para oír y recibir notificaciones, por autorizadas a las personas señaladas en su escrito de observaciones en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, por desahogadas las pruebas ofrecidas y admitidas y se tuvieron por formulados los alegatos de forma escrita, turnándose el presente expediente a etapa de resolución. -----

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

CONSIDERANDOS

PRIMERO.- El Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, es competente para conocer y resolver los procedimientos de calificación de actas de visita de verificación administrativa en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiesen incurrido las personas visitadas; de conformidad con lo dispuesto en los artículos 14 párrafo segundo y 16 primer párrafo, 17 párrafo tercero, 44 y 122 apartado A fracción V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1 y 33 numeral 1, y transitorios trigésimo y trigésimo primero de la Constitución Política de la Ciudad de México; 1, 3 fracción I y XII, 5,11 fracción II, 44 fracción I y 45 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; 1, 2 fracciones II y VI, 3, 5 y 6 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VIII y IX, 7, 8, 9, 13, 19 bis, 97 párrafo segundo, 98, 105, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c y IV, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, así como el transitorio Quinto del decreto publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha doce de junio de dos mil diecinueve de la ley antes citada; 1, 3 fracciones III y V, 6 fracciones IV y V, 10, 14 apartado A, fracciones I inciso c, II y IV, 15 fracción II, 23 fracciones VI, VII y XVIII, 24, 25 y Quinto transitorio de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1, 2 fracción VI, 3 apartado B fracción III numeral 1, 6, 15 fracción II, 16, 17 apartado C, Sección Primera fracciones I, IV, V y XII del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1 fracción IV, 2, 3 fracciones II, III y V, 4, 14 fracción IV, 35, 48, 49, y 78 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 96 y 97, de la



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/229/2021

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, al Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Benito Juárez del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día seis de mayo de dos mil cinco, así como a las normas de zonificación y ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación instrumentada en el inmueble en comento, por lo que se resuelve el presente procedimiento 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 Administrativo de la Ciudad de México. -----

TERCERO.- LA CALIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA, se realiza de conformidad con lo previsto en los artículos 105 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 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 actuaciones que integran el expediente en el que se actúa, a efecto de dictar la resolución que conforme a derecho corresponda de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos. -----

I. Se procede al análisis del texto del acta de visita de verificación administrativa, de la que se desprende que la persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias observadas al momento de la visita de verificación lo siguiente: -----

"CONSTITUIDA PLENA Y LEGALMENTE EN EL DOMICILIO INDICADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN POR ASI CORROBORARLO CON NOMENCLATURA OFICIAL, SOLICITO LA PRESENCIA DEL C. [REDACTED] EN SU CARÁCTER DE APODERADO LEGAL Y/O C. [REDACTED] EN SU CARÁCTER DE RESPONSABLE Y/O PERSONA PROPIETARIA Y/O TITULAR Y/O POSEEDORA Y/O OCUPANTE Y/O ENCARGADA Y/O DEPENDIENTE Y/O ADMINISTRADORA, SIENDO ATENDIDA POR EL C. [REDACTED] QUIEN NOS CONFIRMA EL DOMICILIO Y NOS ATIENDE EN CARÁCTER DE ENCARGADO A QUIEN SE LE EXPLICA EL MOTIVO DE NUESTRA PRESENCIA Y UNA VEZ HABIENDOLE ENTREGADO LA DOCUMENTACIÓN CORRESPONDIENTE NOS PERMITE EL ACCESO A LO CUAL SE HACE CONSTAR QUE SE TRATA DE UN INMUEBLE DE PLANTA BAJA Y SIETE NIVELES (SIENDO EN TOTAL OCHO NIVELES) CON FACHADA DE COLOR GRIS Y NUMERO OFICIAL VISIBLE, AL INTERIOR SE ADVIERTEN DOS TORRES (DOS CUERPOS CONSTRUCTIVOS) LOS CUALES CUENTAN CON OCHO NIVELES DE RECIENTE CREACIÓN, AL MOMENTO NO SE ADVIERTE QUE REALICEN TRABAJOS DE CONSTRUCCIÓN, NI TRABAJADORES ASI COMO TAMPOCO MATERIALES PROPIOS DE CONSTRUCCIÓN. EN CUANTO AL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN SE DESPRENDE LO SIGUIENTE: 1. EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE AL MOMENTO NO SE ENCUENTRAN HABITADOS, SIN EMBARGO CUENTAN CON LAS CARACTERÍSTICAS PROPIAS PARA CASA HABITACIÓN 2. EL NUMERO DE NIVELES DE LA EDIFICACION SOBRE NIVEL DE BANQUETA ES DE OCHO NIVELES 3. EL NÚMERO DE VIVIENDAS ES DE CUARENTA Y SEIS DEPARTAMENTOS 4. SUPERFICIE DE LAS VIVIENDAS ES VARIABLE DE 60 (SESENTA) A 90 (NOVENTA) METROS CUADRADOS. 5. LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE 841.70 M2 (OCHOCIENTOS CUARENTA Y UNO PUNTO SETENTA METROS CUADRADOS) B) SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN ES DE 7489 M2 (SIETE MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS) C) SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE ES DE 203.65 M2 (DOSCIENTOS TRES PUNTO SESENTA Y CINCO METROS CUADRADOS) D) SUPERFICIE DE DESPLANTE ES DE 638 M2 (SEISCIENTOS TREINTA Y OCHO METROS CUADRADOS) E) ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA ES DE 29.50 M (VEINTINUEVE PUNTO CINCUENTA METROS LINEALES) F) SUPERFICIE CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA 5104 M2 (CINCO MIL CIENTO CUATRO METROS CUADRADOS) G) ALTURA DE ENTREPISOS ES DE 3.10 M (TRES PUNTO DIEZ METROS) H) NUMERO DE SÓTANOS ES DE TRES) SI EXISTE SEMISOTANO Y LA ALTURA DEL MISMO A



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/229/2021

PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETAS DE 1.69 M (UNO PUNTO SESENTA Y NUEVE METROS) J) SUPERFICIE CONSTRUIDA BAJO NIVEL DE BANQUETA ES DE 2385 M² (DOS MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y CINCO METROS CUADRADOS) K) SUPERFICIE DESTINADA PARA ESTACIONAMIENTO ES DE 2385 M² (DOS MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y CINCO METROS CUADRADOS) 6 EL INMUEBLE SE ENCUENTRA ENTREN LAS CALLES DE EJE CENTRAL LÁZARO CARDENAS Y DE SARATOGA, A UNA DISTANCIA DE 22 (VEINTIDOS) METROS DE LA CALLE DE SARATOGA SIENDO ESTA LA MAS CERCANA 7. DIMENSIONES (METROS LINEALES) DEL FRENTE O FRENTES DEL INMUEBLE HACIA LA VIALIDAD DE AVENIDA POPOCATEPETL ES DE 16.4 M (DIECISÉIS PUNTO CUATRO METROS LINEALES) EN CUANTO AL APARTADO DE DOCUMENTOS AL MOMENTO SE EXHIBE A. CERTIFICADO UNICO DE ZONIFICACION DE USO DEL SUELO DESCRITO EN EL APARTADO DE DOCUMENTOS B. AL MOMENTO EXHIBE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL DESCRITO EN EL APARTADO DE DOCUMENTOS..." (SIC).

De lo anterior, se advierte que la persona especializada en funciones de verificación al momento de la visita de verificación administrativa observo dos torres (dos cuerpos constructivos) de reciente creación, referente a lo solicitado en el objeto y alcance de la orden advirtió lo siguiente:

1.-	El aprovechamiento observado al interior del inmueble	características propias para casa habitación
2.-	El número de niveles de la edificación sobre nivel de banqueta	8 (ocho)
3.-	El Número de Viviendas	46 (cuarenta y seis) departamentos
4.-	Superficie de las Viviendas	de 60 (sesenta) a 90 (noventa) metros cuadrados
5.-	Las Mediciones Siguietes:	
	a) Superficie total del predio	841.70 m ² (ochocientos cuarenta y uno punto setenta metros cuadrados)
	b) Superficie máxima de construcción	7,489.00 m ² (siete mil cuatrocientos ochenta y nueve metros cuadrados)
	c) Superficie de área libre	203.65 m ² (doscientos tres punto sesenta y cinco metros cuadrados)
	d) Superficie de desplante	638.00 m ² (seiscientos treinta y ocho metros cuadrados)
	e) Altura total del inmueble a partir del nivel de banqueta	29.50 m (veintinueve punto cincuenta metros)
	f) Superficie construida a partir del nivel de banqueta	5,104.00 m ² (cinco mil ciento cuatro metros cuadrados)
	g) Altura de entrepisos	3.10 m (tres punto diez metros)
	h) El número de sótanos observados en el predio	3 (tres)
	i) Si existe semisótano y la altura del mismo a partir del nivel de banqueta	Un semisótano con altura a partir del nivel de banqueta de 1.69 m (uno punto sesenta y nueve metros)
	j) Superficie construida bajo nivel de banqueta. k) Superficie destinada para estacionamiento	2,385.00 m ² (dos mil trescientos ochenta y cinco metros cuadrados)

Asimismo la persona especializada en funciones de verificación, asentó en el acta de visita de verificación, en relación a la documentación a que se refiere la orden de visita, que se exhibieron los instrumentos siguientes:

"I.- CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, TIPO COPIA CERTIFICADA, CON FECHA DE EXPEDICIÓN SEIS DE JULIO DEL DOS MIL DIECIOCHO, CON VIGENCIA DE UN AÑO CONTADO APARTIR DEL DÍA SIGUIENTE DE SU EXPEDICIÓN, FOLIO 34202-151MORO18, PARA EL DOMICILIO INDICADO, COPIA CERTIFICADA CON FECHA 12 DE DICIEMBRE 2018 CON NÚMERO DE REGISTRO 9430.

II.- CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA DELEGACIÓN BENITO JUÁREZ, TIPO ORIGINAL, CON FECHA DE EXPEDICIÓN VEINTIUNO DE JUNIO DEL DOS MIL DIECIOCHO, CON VIGENCIA DE NO INDICA, FOLIO 1423, PARA EL DOMICILIO REFERIDO... (SIC).

Los hechos antes señalados, al haber sido asentados por persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, quien se encuentra dotada de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones 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, se presumen ciertos salvo prueba en contrario, circunstancia que se robustece conforme al siguiente criterio:

Tesis: 1a. Semanario Judicial de la Federación y su Novena Época 169497 185 de



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/229/2021

LI/2008	Gaceta		353
Primera Sala	Tomo XXVII, Junio de 2008	Pag. 392	Tesis Aislada(Civil)

FE PÚBLICA. SU NATURALEZA JURÍDICA.

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

Tocante a las documentales exhibidas al momento de la diligencia, es de señalar que las mismas también fueron ofrecidas como pruebas durante la substanciación del procedimiento, por lo que se procederá a su valoración y análisis en párrafos posteriores.

II.- Citado lo anterior, se procede al estudio del escrito de observaciones de la [REDACTED] propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, en el que de manera esencial refiere lo siguiente: -----

...4.- En ese sentido se hace énfasis en que la construcción en el predio propiedad de mi representada se realizó cumpliendo cabalmente todos y cada uno de los requisitos establecidos en el Reglamento de Construcciones, Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México y su Reglamento, así como cumpliendo las disposiciones legales aplicables a la materia. -----

...b) Por lo que, manifiesto que se cumple cabalmente con la zonificación, aprovechamiento, destinos y normatividad aplicable en materia de Desarrollo urbano, tal y como se acredita con el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda correspondiente al predio en comento, mismo que contempla la zonificación bajo la cual se construyó el edificio. -----

...d) Bajo esa tesitura, se advierte que de igual forma cumple con lo dispuesto en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Benito Juárez (hoy Alcaldía). -----

...De las superficies descritas podemos observar que existen diferencias entre las asentadas por el personal de verificación y las que indica el Registro de Manifestación de Construcción que ampara la construcción del predio en comento, de lo cual se advierte que al tratarse de un inmueble que no se encuentra ya en obra, el personal especializado en verificación no pudo realizar las mediciones de manera correcta de ahí que se encuentren diferencias entre estas. -----

...Con el fin de mejor proveer, el Arquitecto Jesús Castorena Pérez Director Responsable DE Obra DRO número 1155 del presente inmueble emitió y firmo dictamen en el cual se explica a detalle lo manifestado en el presente punto, mismo que se adjunta como prueba al presente procedimiento... (sic). -----

Argumentos respecto de los cuales, se advierte que los mismos se constriñen a exponer que con las probanzas aportadas se acredita el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el objeto de la orden de visita de verificación; pues en síntesis la persona interesada refiere que el número de niveles y superficies observados al momento de la visita de verificación administrativa en el inmueble objeto del presente procedimiento, se encuentran legalmente amparados al tenor de las documentales aportadas y cumplen con las disposiciones legales aplicables; sin que esta autoridad advierta argumentos de derecho diversos a los ya abordados, en los que se hagan valer cuestiones respecto de las cuales se requiera realizar un especial pronunciamiento. -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/229/2021

En ese contexto, se advierte que durante la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, la compareciente en uso de la voz ratificó su escrito de alegatos recibido con el número 10532 en la oficialía de partes de este Instituto, escrito de cuyo análisis se advierte que el promovente medularmente reiteró lo manifestado en su escrito de observaciones citado en párrafos que anteceden, razón por la cual esta autoridad continúa con el estudio del presente asunto.-----

Acto seguido, 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 y después de un análisis exhaustivo de las pruebas ofrecidas y admitidas, esta autoridad procede a la valoración y reconocimiento del alcance probatorio de las que factiblemente guardan relación con el objeto de la orden de visita, así como con los hechos, objetos y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación, las cuales son las subsecuentes: -----

1. Copia certificada por notario del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 34202-151MORO18, expedido en fecha seis de julio de dos mil dieciocho, para el inmueble materia del presente procedimiento, el cual se valora en términos de los artículos 327 fracción XI y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno, de la cual se desprende que tenía vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, esto fue hasta el siete de julio de dos mil diecinueve, resultando evidente que éste no se encontraba vigente al momento de la práctica de la visita de verificación; sin embargo, en cumplimiento al principio de buena fe que rige el actuar de este Instituto, de conformidad con los artículos 5 y 32 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, esta autoridad advierte que la persona visitada acreditó haber ejercido el derecho conferido en el mismo, en términos del artículo 158, párrafo tercero del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente al momento de su expedición, al haber tramitado su Registro de Manifestación de Construcción tipo B, con número de folio FBJ-0171-18 y número de registro RBJB-0171-18, con fecha de expedición trece de julio de dos mil dieciocho, durante la vigencia del Certificado que nos ocupa. -----

Por lo antes expuesto, del Certificado en estudio se advierte que al inmueble visitado le aplican las zonificaciones **H/3/20/A** [Habitacional, tres (3) niveles máximos de construcción, veinte por ciento (20%) mínimo de área libre y densidad alta (A) igual a una vivienda por cada treinta y tres metros cuadrados (33.00 m²) de terreno] y **HM/8/20/Z** [Habitacional Mixto, ocho (8) niveles máximos de construcción, veinte por ciento (20%) mínimo de área libre y densidad Z: el número de viviendas factibles, se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida en el proyecto], que le otorga la norma de ordenación sobre vialidad Eje 8 Sur Popocatepetl-Ermita G" - H" de: Av. Universidad a: Plutarco Elías Calles, zonificaciones de las cuales solo podía elegir una. -----

2. Copia simple de Registro de Manifestación de Construcción tipo B, con número de folio FBJ-0171-18 y número de registro RBJB-0171-18, con fecha de expedición trece de julio de dos mil dieciocho, para el inmueble materia del presente procedimiento, la cual se valora en términos de los artículos 373 y 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, misma que en cumplimiento al principio de buena fe que rige el actuar de este Instituto, de conformidad con los artículos 5 y 32 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, es administrada con el oficio ABJ/DGODSU/DDU/SNL/2021/0345, de fecha



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/229/2021

veintinueve de julio del mismo año, signado por la Subdirectora de Normatividad y Licencias dependiente de la Dirección de Desarrollo Urbano en la alcaldía Benito Juárez, en el como ya se señaló en el numeral 2 de los Resultandos, refiere que obra en los archivos de la alcaldía Benito Juárez, por lo es valorada como indicio. -

En este sentido, de un análisis al Registro de Manifestación de Construcción que nos ocupa se advierte la manifestación bajo protesta de decir verdad, mediante la cual se dio aviso a la entonces Delegación Benito Juárez de las características de la obra nueva a realizar en el inmueble materia del presente procedimiento, con la zonificación **HM/8/20/Z**.

- Original de Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, folio 1423, de fecha veintiuno de junio de dos mil dieciocho, el cual se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno, de cuyo contenido se desprende que la entonces delegación Benito Juárez expidió constancia de número oficial y alineamiento al inmueble ubicado en avenida Popocatepetl (Eje ocho (8) sur), colonia Portales Sur, demarcación territorial Benito Juárez, con número oficial asignado ciento cincuenta y ocho (158), documental con la que se corrobora el domicilio del inmueble que nos ocupa.-----

III.- Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico de los hechos asentados por la persona especializada en funciones de verificación en el acta de visita, misma que se debe tener como si a la letra se insertase en obvio de repeticiones innecesarias. -----

En ese sentido, del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 34202-151MORO18 referido con anterioridad, se desprende que de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Benito Juárez del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día seis de mayo de dos mil cinco (vigente al momento de la visita de verificación administrativa), al inmueble materia del presente procedimiento en la zonificación **HM/8/20/Z** [Habitacional Mixto, ocho (8) niveles máximos de construcción, veinte por ciento (20%) mínimo de área libre y densidad Z: el número de viviendas factibles, se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida en el proyecto] tiene permitidos los parámetros siguientes: -----

HM/8/20/Z	
superficie total del predio	841.74 m ² (ochocientos cuarenta uno punto setenta y cuatro metros cuadrados)
20% de superficie de área libre	168.35 m ² (ciento sesenta y ocho punto treinta y cinco metros cuadrados)
80% de superficie de desplante	673.39 m ² (seiscientos setenta y tres punto treinta y nueve metros cuadrados)
superficie máxima de construcción	5,387.14 m ² (cinco mil trescientos ochenta y siete punto catorce metros cuadrados)

Ahora bien, para determinar si el inmueble visitado cumple con las superficies de área libre, desplante y máxima de construcción en la zonificación **HM/8/20/Z**, es de señalar que la persona especializada en funciones de verificación hizo constar en el acta de visita, que al momento de la diligencia pudo advertir en el inmueble de mérito las superficies siguientes: -----

Superficie total del predio	841.70 m ² (ochocientos cuarenta y uno punto setenta metros cuadrados)
Superficie de área libre	203.65 m ² (doscientos tres punto sesenta y cinco metros cuadrados)
Superficie de desplante	638.00 m ² (seiscientos treinta y ocho metros cuadrados)
Superficie construida a partir del nivel de banquetta	5,104.00 m ² (cinco mil ciento cuatro metros cuadrados)

De lo antes expuesto, resulta evidente que las superficies de área libre, desplante y máxima de construcción observadas al momento de la diligencia, se encontraban dentro



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/229/2021

de los parámetros permitidos en la zonificación aplicable. -----

Asimismo, a efecto de determinar si el inmueble visitado cumple con el número de niveles permitidos en la zonificación en la zonificación aplicable, como ha quedado establecido en párrafos anteriores, en la zonificación **HM/8/20/Z** el inmueble visitado tiene permitidos ocho (8) niveles máximos de construcción, por lo que derivado de que la persona especializada en funciones de verificación al momento de la diligencia pudo advertir dos cuerpos constructivos constituidos de ocho niveles sobre nivel de banquetta, resulta evidente que los niveles observados al momento de la visita de verificación administrativa se encontraban dentro de los parámetros permitidos en la zonificación aplicable. -----

Finalmente es menester argüir que esta autoridad cuyo ejercicio de sus funciones es materialmente jurisdiccional, determina innecesario entrar al estudio de las restantes pruebas aportadas por la parte interesada, pues su resultado en nada cambiaría el sentido del presente fallo administrativo. -----

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87 fracción I, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, mismo que a continuación se cita, 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 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, de conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa.-----

TERCERO.- Por lo que hace al número de niveles, superficies de área libre, desplante y máxima de construcción observados al momento de la visita de verificación administrativa en el inmueble materia del presente procedimiento, esta autoridad determina que

_____ propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, observa las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en materia de Desarrollo Urbano; lo anterior en términos de lo previsto en el considerando TERCERO de la presente resolución administrativa, dejando a salvo la facultad dada a esta autoridad para ordenar y realizar las visitas de verificación necesarias en inmueble.-----

CUARTO.- Con fundamento en los artículos 108, 109 y 110, de la Ley del Procedimiento Administrativo en relación con el 105, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; 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



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA
DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SUBSTANCIACIÓN
Y CALIFICACIÓN



MÉXICO TENOCHTITLAN
SIETE SIGLOS DE HISTORIA

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/229/2021

Administrativa de la Ciudad de México.-----

QUINTO.- Notifíquese personalmente el contenido de la presente resolución a la sociedad denominada [REDACTED]

[REDACTED], propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, por conducto de su apoderado legal, el ciudadano [REDACTED] o por conducto de los ciudadanos [REDACTED] y/o [REDACTED] y/o [REDACTED], en el domicilio señalado para tales efectos ubicado en el número [REDACTED], de la calle [REDACTED] esquina con [REDACTED], colonia [REDACTED], demarcación territorial [REDACTED], código postal [REDACTED], Ciudad de México.-----

SEXTO.- Gírese atento oficio a la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que 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 al calce por duplicado, el Licenciado Carlos Tomás Sánchez Olvera, Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México. Conste.-----

Elaboró
LIC. ADRIANA SANTA CARBAJAL AVILA

Revisó
LIC. OLIVIA VÁZQUEZ CORREA

Supervisó
LIC. JESÚS DANIEL VÁZQUEZ GUERRERO

SIN TEXTO