



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/275/2019

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Eje 6 Sur Ángel Urraza número 629 (seiscientos veintinueve), Colonia del Valle Centro, Alcaldía Benito Juárez, Código Postal 03100 (cero tres mil cien), Ciudad de México; atento a los siguientes: -----

RESULTANDOS

1.- El veinticinco de septiembre de dos mil diecinueve, se emitió la orden de visita de verificación al inmueble citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEACDMX/OV/DU/275/2019, la cual fue ejecutada el mismo día, por la servidora pública Daniela Isabel Rodríguez Soto, personal especializado en funciones de verificación, adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados.-----

2.- En fecha ocho de octubre de dos mil diecinueve, se recibió en la Oficialía de Partes del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, escrito signado por el ciudadano [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 once de octubre de dos mil diecinueve, mediante el cual se tuvieron por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas, asimismo, se señaló día y hora para que tuviera verificativo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, misma que se desahogó a las diez horas con treinta minutos del día cuatro de noviembre de dos mil diecinueve, en la que se hizo constar la comparecencia del ciudadano [REDACTED] autorizado por el ciudadano [REDACTED] a quien se le reconoció como copropietario del inmueble materia del presente procedimiento y representante legal de los ciudadanos [REDACTED] y [REDACTED] copropietarios del inmueble objeto del presente procedimiento de verificación, se tuvo por señalado el domicilio para oír y recibir notificaciones, así como por autorizados en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México a los señalados en su escrito de observaciones, se desahogaron las pruebas admitidas y se tuvieron por formulados alegatos de forma verbal.-----

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

CONSIDERANDOS

PRIMERO.- La Coordinadora de Substanciación de Procedimientos 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 del decreto publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha doce de junio de dos mil diecinueve, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 1, 3 fracciones III y V, 6 fracciones IV y V, 10, 12, 14 apartado A, fracciones I, inciso c, II y IV, 15 fracción II, 23 fracciones VI, VII, y XVIII, 24, 25 y Quinto transitorio de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1, 2, 3 fracción VII, 7, 22 fracción II, 23, 25 apartado A BIS, fracciones V y XI, del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, Organismo Público Descentralizado; 1 fracción IV, 2, 3



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/275/2019

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 la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, Programa Delegacional y/o Parcial de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Benito Juárez y 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, 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 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. -----

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, asentó en la parte conducente lo siguiente:-----

Cent. Se trata de una plaza legalmente en el dominio, lo ubicado en
Ft. 6.505, Ang. 1, Urban. número 629, Colonia del
Valle Verde, Alcaldía Benito Juárez, Cd. P. Fed. 1
03100, Ciudad de México, al momento se observa
número visible en fachada se observa un semi sótano y
seis nivel, inmueble en etapa de acabados, como
colocación de pisos, cancelería y trabajos de carpintería,
la forma al objeto y alcance de la orden se describe
la siguiente:

- 1.- El aprovechamiento observado al interior de l
inmueble, al momento se observa cuerpo constructivo
en etapa de acabados, colocación de cancelería y se
contiene el objeto de colocación de pisos, corrientes
eléctricas
- 2.- El número de niveles de la edificación bajo nivel
de banquetta al momento un semi sótano.
- 3.- El número de niveles de la edificación sobre
nivel de banquetta al momento se observan seis niveles.
- 4.- El número de viviendas, al momento no se observan
determinadas habitaciones, sin embargo se observan diez
de departamentos por nivel, siendo un total de quince departa-
mentos.
- 5.- Las Medidas Partes siguientes: - - -
#20, desde la novena planta.

2/6



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/275/2019

- a) Superficie del predio, al momento 300m² trescientos metros cuadrados.
- b) Superficie de construcción, al momento 1709m² mil setecientos nueve metros cuadrados.
- c) Superficie de Área libre, al momento 65m² sesenta y cinco metros cuadrados.
- d) Superficie de desplante, al momento 235m² doscientos treinta y cinco metros cuadrados.
- e) Altura entre pisos, al momento del estacionamiento 3.25m tres punto veinticinco metros y de los demás pisos 2.53 dos punto cincuenta y tres metros.
- f) Altura del inmueble, al momento es de 18m dieciocho metros lineales.
- g) Superficie construida a partir del nivel de banquetas, al momento 1,410m² mil cuatrocientos diez metros cuadrados.
- h) Superficie del inmueble cuenta con nivel medio de banquetas, la altura 2.20m dos punto veinte metros lineales.
- 6.- Al momento el inmueble se ubica entre las calles de Avenida Lagarón y Roberto Gaxol, ubicada a 30m treinta metros de distancia de la calle Roberto Gaxol.
- 7.- Dimensiones del frente adscritos del inmueble hacia la vía pública al momento es de 10.05m diez punto cinco metros lineales.
- Para la comprobación del objeto y alcance y el visitado exhibe las documentas solicitadas en el inciso A y B, ya descritos en el apartado correspondiente.
- Al momento se hace constar que de las seis pruebas sobre nivel de banquetas, a partir del segundo nivel se observa estructuralmente para uso habitacional por no observarse la adquisición de depósitos y en planta baja se adecua para estacionamiento.

De la descripción anterior, se desprende que se trata de una obra en etapa de acabados, constituido por semisótano y seis niveles sobre nivel de banquetas, con quince departamentos, en una superficie total del predio de 300 m² (trescientos metros cuadrados), una superficie de construcción de 1,709 m² (mil setecientos nueve metros cuadrados), una superficie de área libre de 65 m² (sesenta y cinco metros cuadrados), una superficie de desplante de 235 m² (doscientos treinta y cinco metros cuadrados), una altura de entrepisos de 3.25 m (tres punto veinticinco metros) en estacionamiento y 2.53 m (dos punto cincuenta y tres metros) en los demás pisos, una altura de 18 m (dieciocho metros lineales), superficie construida a partir del nivel medio de banquetas de 1,410 m² (mil cuatrocientos diez metros cuadrados), superficies que se determinaron utilizando telemetro laser digital marca Bosch, tal y como lo asentó el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, quien cuenta con fe pública en los actos en que interviene en el ámbito de 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: Al momento el acta se exhibe, para simple del Gobierno de la Ciudad de México, con fecha de expedición 13 de Octubre de 2017, Folio 74973-1514 EMA17, para el dominio que nos otorga, con fecha 14/10/2017, así mismo exhibe la constancia de Almacén, con número 0116 en copia simple con Folio 1873 de Fecha 10 noviembre 2017 otorga número oficial asignado 629.

Documental que además de ser exhibida al momento de la visita de verificación, fue exhibida como prueba durante la substanciación del presente procedimiento, respecto de la cual esta autoridad se pronunciará en líneas subsecuentes.

En consecuencia, esta autoridad procede a la valoración de los documentos exhibidos al momento de la visita de verificación, así como las pruebas admitidas y desahogadas



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/275/2019

durante la substanciación del presente procedimiento de verificación, mismas que se valoran en términos del artículo 327 fracción II, 402 y 403 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, 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:**Semanario 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 recibidas en ese acto, sin que sea necesario que se haga mención expresa de cada una de ellas -----

En dicho sentido, esta autoridad determina que la documental que establece la normatividad aplicable al inmueble visitado, es el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 74973-151HEMA17, de fecha de expedición trece de octubre de dos mil diecisiete, del que se advierte que tenía una vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, esto fue hasta el catorce de octubre de dos mil dieciocho, resultando evidente que dicho certificado no se encontraba vigente al momento de la práctica de la visita de verificación; no obstante lo anterior, de la propia documental se advierte que la misma fue expedida de acuerdo al DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL EN BENITO JUÁREZ, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, el seis de mayo de dos mil cinco, (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), aunado a que al ser consultado en la página electrónica de la Secretaría de Desarrollo Urbano (www.seduvi.cdmx.gob.mx), en el icono de trámites y servicios, opción "Consulta tu Certificado", con los datos solicitados en dicho sistema, coincide plenamente con la imagen digital almacenada en dicha página, por lo que resulta procedente tomarlo en cuenta para la emisión de la presente determinación.-----

4/6

Una vez precisado lo anterior, del estudio y análisis del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 74973-151HEMA17, de fecha de expedición trece de octubre de dos mil diecisiete, del mismo se advierte que al inmueble visitado le corresponden las zonificaciones Habitacional (H/4/20) y Habitacional con Oficinas (HO/6/20), está última por Norma de Ordenación sobre Vialidad, por lo que esta autoridad determina tomar en cuenta para efectos de emitir la presente determinación la zonificación que le concede mayores beneficios al visitado, siendo esta HO/6/20 (Habitacional con Oficinas, 6 (seis) niveles máximos de construcción, 20% (veinte por ciento) mínimo de área libre, es decir 60.00 m² (sesenta metros cuadrados) de área libre, una superficie de desplante de 240 m² (doscientos cuarenta metros cuadrados) y una superficie máxima de construcción de 1,440 m² (mil cuatrocientos cuarenta metros cuadrados), y toda vez que del acta de visita de verificación materia del presente asunto, se advierte que el inmueble de referencia contaba con seis (6) niveles sobre nivel de banquetta, una superficie de área libre de 65 m² (sesenta y cinco metros cuadrados), una superficie de desplante de 235 m² (doscientos treinta y cinco metros cuadrados) y una superficie construida a partir del nivel medio de banquetta de 1,410 m² (mil cuatrocientos diez metros cuadrados), se hace evidente que por lo que respecta al número de niveles, superficie de área libre, superficie



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/275/2019

de desplante y superficie máxima de construcción, observadas al momento de la visita de verificación en el inmueble visitado, son las permitidas en la zonificación aplicable prevista en el Certificado en estudio.

En virtud de lo anterior, esta autoridad determina que el inmueble 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 al número niveles, la superficie de área libre, la superficie de desplante y la superficie máxima de construcción observadas en el inmueble materia del presente procedimiento, de conformidad con la zonificación aplicable, prevista en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 74973-151HEMA17, de fecha de expedición trece de octubre de dos mil diecisiete, 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. Su expedición corresponde a la Asamblea en ejercicio de la facultad que para legislar en desarrollo urbano, particularmente en uso del suelo, así como en vivienda, construcciones y edificaciones, le confieren los artículos 122, apartado C, Base Primera, fracción V, inciso j), de la Constitución Federal, y 42, fracción XIV, del Estatuto de Gobierno 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.

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

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

5/6

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.

Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.

Artículo 87.- Ponen fin al procedimiento administrativo:

1.- 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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/275/2019

conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa.-----

TERCERO.- Por lo que hace al número de niveles, superficie de área libre, superficie de desplante y superficie máxima de construcción, observadas en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación, esta autoridad determina que los ciudadanos [REDACTED] y [REDACTED] copropietarios del inmueble objeto del presente procedimiento de verificación, cumplieron 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 al ciudadano [REDACTED] copropietario del inmueble materia del presente procedimiento y representante legal de los ciudadanos [REDACTED] y [REDACTED] copropietarios del inmueble que nos ocupa y/o los ciudadanos [REDACTED]

[REDACTED] y/o [REDACTED] autorizados en el presente procedimiento, en el domicilio señalado para tales efectos, ubicado en [REDACTED] número [REDACTED], Colonia [REDACTED] Alcaldía [REDACTED], en esta Ciudad de México, por ser el señalado para tales efectos.-----

SÉPTIMO.- CÚMPLASE.-----

Así lo resolvió la Licenciada Maira Guadalupe López Olvera, Coordinadora de Substanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, quien firma por duplicado al calce. Conste. -----

MAZR/OVC/CAAS

6/6