EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/290/2021

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Calle Malintzin, Número 34 (treinta y cuatro), BIS, Colonia Portales Oriente, Alcaldía Benito Juárez, Código Postal 03570 (tres mil quinientos setenta), remitido mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/1757/2021, signado por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central de este Instituto, atento a los siguientes: ----------
---

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

1.- El veinte de septiembre de dos mil veintiuno, se emitió orden de visita de verificación al inmueble citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEACDMX/OV/DU/290/2021, misma que fue ejecutada el veintiuno del mismo mes y año, por la servidora pública Cinthya Penélope Garza Muñiz, Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados.----------
---

2.- El cuatro de octubre de dos mil veintiuno, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto escrito firmado por la ciudadana [redacted] quien se ostento como Administradora General del inmueble visitado, 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 siete del mismo mes y año, teniéndose por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas, señalándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de ley.----------
---

3.- El día veintiocho de octubre de dos mil veintiuno, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la cual se hizo constar la comparecencia del [redacted] autorizado de la ciudadana [redacted] reconociéndole su personalidad como apoderada legal de la persona [redacted] propietaria del establecimiento materia del presente procedimiento, desahogándose las pruebas admitidas y por formulados alegatos; turnándose el presente expediente a la fase de resolución.----------
---

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

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

PRIMERO.- 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 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, 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 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, así como al Programa Delegacional y/o Parcial de Desarrollo Urbano para la ahora Alcaldía Benito Juárez, así como a las normas 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 todos 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 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 en la parte conducente lo siguiente:----------

---

HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS:
DOY CUMPLIMIENTO A LO ORDENADO MEDIANTE OFICIO DE COMISIÓN Y ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN Y ME CONTITUYO EN EL DOMICILIO DE MÉRITO, POR ASÍ OBSERVAR QUE CORRESPONDE LA NOMENCLATURA OFICIAL Y POR CORROBORARLO CON EL VISITADO, ME IDENTIFICO PLENAMENTE Y SOLICITO LA PRESENCIA DESDE EL PROPIETARIO HASTA EL ADMINISTRADOR DEL INMUEBLE, ATENDIENDO QUIEN DICE SER EL ENCARGADO, AL CUAL LE JAGO SABER EL MOTIVO DE MI PRESENCIA Y ME BRINDA LAS FACILIDADES PARA LA EJECUCIÓN DE LA DILIGENCIA, DONDE OBSERVO QUE: SE TRATA DE UN INMUEBLE CONSTITUIDO EN PLANTA BAJA (A DESNIVEL) Y TRES NIVELES, CUENTA CON UN SEMISOTANO Y UN SÓTANO, CUENTA CON TAPIAL METÁLICO DE DOS HOJAS A MANERA DE FACHADA (CON PUBLICIDAD IMPRESA DE LA INMOBILIARIA), UNA VEZ AL INTERIOR PUDE OBSERVAR QUE EL INMUEBLE ES DE APARIENCIA RECIENTE EN ETAPA DE ACABADOS, AL MOMENTO SE REALIZAN TRABAJOS DE COLOCACIÓN DE PISOS, COLOCACIÓN DE COCINAS, Y COLOCACIÓN DE AZULEJOS EN SANITARIOS. EL INMUEBLE CUENTA CON TRES INTERIORES POR NIVEL, DANDO UN TOTAL DE 12 INTERIORES.DEL ALCANCE SE DEPRENDE QUE:1.- NO ES POSIBLE DETALLAR EL APROVECHAMIENTO DEL INMUEBLE AL MOMENTO POR ENCONTRARSE EN PROCESO CONSTRUCTIVO (EN ETAPA DE ACABADOS)2.- CUENTA CON CUATRO NIVELES DESPLANTADOS SOBRE NIVEL DE BANQUETA 3.- SE ADVIERTEN 12 INTERIORES, SIN EMBARGO, AUN NO ES POSIBLE CORROBORAR SI SU DESTINO ES DE VIVIENDA4.- LA SUPERFICIE DE LOS INTERIORES ES DE APROXIMADAMENTE ENTRE 75 M2 Y 77M2, YA QUE VARÍA SEGÚN LA UBICACIÓN DEL DEPARTAMENTO (SON TRES POR PISO)5.- LAS MEDICIONES SON LAS SIGUIENTES :A) LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE 245 M2 (DOSCIENTOS CUARENTA Y CINCO METROS CUADRADOS) B) LA SUPERFICIE MÁXIMA CONSTRUIDA ES DE 1342 M2 (UN MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y DOS METROS CUADRADOS) C) LA SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE 31.88 M2 (TREINTA Y UNO PUNTO OCHENTA Y OCHO METROS CUADRADOS) D) LA SUPERFICIE DE DESPLANTE 213 M2 (DOSCIENTOS TRECE METROS CUADRADOS) E) CUENTA CON UNA ALTURA TOTAL DE 14 M (CATORCE METROS LINEALES) A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA F) LA SUPERFICIE CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA ES DE 852 M2 (OCHOCIENTOS CINCUENTA Y DOS METROS CUADRADOS) G) LA ALTURA ENTRE PISOS ES DE 2.50 M LINEALES 6.- EL PREDIO SE UBICA ENTRE LAS CALLES DE MIRAFLORES Y MIRAVALLE Y SE ENCUENTRA A UNA DISTANCIA DE 28 M (VEINTIOCHO METROS LINEALES) DE LA ESQUINA MÁS PRÓXIMA QUE ES MIRAFLORES 7.- CUENTA CON UN FRENTE DE 9.43 M (NUEVE PUNTO CUARENTA Y TRES METROS LINEALES) A. Y B. NO EXHIBE DOCUMENTO ALGUNO AL MOMENTO.

De lo anterior, se deprende de manera medular que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, al momento de la visita de verificación observó un inmueble en proceso de construcción en etapa de acabados, constituido de sotano, semisótano, planta baja (a desnivel) y tres niveles, con las superficies siguientes: total del predio de 245 m^2 (doscientos cuarenta y cinco metros cuadrados), construcción a partir de nivel de banqueta 852 m^2 (ochocientos cincuenta y dos metros cuadrados), desplante 213 m^2 (doscientos trece metros cuadrados), área libre 31.88 m^2 (treinta y uno punto ochenta y ocho metros cuadrados), superficie máxima de construcción 1,342 m^2 (mil trescientos cuarenta y dos metros cuadrados), las cuales se determinaron utilizando telémetro láser digital marca Bosh GLM 150, tal y como lo asentó la Persona Especializada en Funciones de Verificación anteriormente citada.----------

Asimismo, la Persona Especializada en Funciones de Verificación asentó en el acta de visita de verificación en relación a la documentación que se requirió en la orden de visita en estudio, lo siguiente: ----------

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

Al respecto, se advierte que durante el desarrollo de la visita de verificación en comento no fue exhibida documental alguna.----------

Cabe precisar que los hechos antes señalados, al haber sido asentados por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, quien se encuentra dotado de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones, se presumen validos 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; por lo que dichas manifestaciones tienen valor probatorio pleno, a lo anterior sirve de apoyo la tesis aislada que a continuación se cita:----------

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.- Se procede al estudio del escrito de observaciones ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto con fecha cuatro de octubre de dos mil veintiuno, firmado por la [redacted] en su carácter de apoderada legal de la persona moral [redacted] propietaria del inmueble objeto del presente procedimiento, en el cual medularmente señaló lo siguiente:----------

"[…] En virtud de lo mencionado por la [redacted] se llega a la conclusión que está en proceso de acabados en el inmueble… cuenta con toda la documentación que ampara la legalidad de la construcción realizada también se cumple cabalmente con todas las leyes y Reglamentos en materia de construcciones y desarrollo urbano vigentes…

[…]

Después de analizar punto por punto se puede percatar que las mediciones de la C Verificadora están del todo mal, por un razonamiento numérico lógico, la C. verificadora indica un inmueble de 245 m2 cuando la escritura, la manifestación y el uso de suelo indican claramente la superficie del predio es de 272 m2 y ella indica en el acta que los departamentos (o interiores) tiene una superficie habitable de entre 75.00 y 77.00 m2 suponiendo sin conceder que tuvieran 75.00 m2 y son tres por piso nos da el resultado de 225.00 m2 de desplante sin contar área de escalera y elevador, que son 13.12 m2 es decir que en ese momento ya tenemos un desplante de 238.12 m2, más lo que ella anota de área libre 31.88 m2 ya se rebasaron los 245.00m2 que la C. verificadora indica en el acta de verificación…

[…]

…Se me tenga por presentado en tiempo y forma a través del presente escrito, por mi propio derecho y en mi calidad de Administradora General del inmueble ubicado en la calle de Malintzin Número 34 Bis Colonia Portales Oriente, Alcaldía Benito Juárez, Ciudad de México, y Titular de los derechos del inmueble antes mencionado…

…Se tengan por ofrecidas y en su oportunidad admitidas todas y cada una de las pruebas ofrecidas por el suscito en nombre y representación de mi representada por estar ajustadas a derecho y no ser contrarias a la moral y a las buenas costumbres, a efecto de que se desahoguen por su propia y especial naturaleza […]." (SIC). ----------

---

Manifestaciones de las que se desprende que la [redacted] señaló que existe una variación en la superficie del predio asentada por la Persona Especializada en Funciones de Verificación.----------

---

Por lo que se procede a la valoración de las pruebas aportadas que guardan relación directa con el objeto y alcance de la orden de visita de verificación 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 consisten en:----------

---

1. Original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 4249-151URJO19, con fecha de expedición treinta y uno de enero de dos mil diecinueve, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la ahora Ciudad de México (SEDUVI), el cual se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental publica a la que se le concede valor probatorio pleno, con el que se acredita que al inmueble ubicado en Calle Malintzin, Número 34 (treinta y cuatro), BIS; Colonia Portales Oriente, Alcaldía Benito Juárez, Código Postal 03570 (tres mil quinientos setenta), le aplica la zonificación **H/4/20/Z**, Habitacional 4 (cuatro) niveles máximos de construcción, 20% (veinte por ciento) mínimo de área libre equivalente a 54.4 m^2 (cincuenta y cuatro punto cuatro metros cuadrados), superficie máxima de construcción 870.4 m^2 (ochocientos setenta punto cuatro metros cuadrados), superficie de desplante 217.6 m^2 (doscientos diecisiete punto seis metros cuadrados), superficie para comercio y servicios básicos permitidos únicamente en planta baja 50.00 m^2 (cincuenta metros cuadrados), superficie total del predio 272.00 m^2 (doscientos setenta y dos metros cuadrados).----------

---

2. Original del Registro de Manifestación de Construcción Tipo B o C, con número de folio FABJ-0071-19, de fecha veintiséis de junio de dos mil diecinueve, expedida por la ahora Alcaldía Benito Juárez la cual se valora en términos de los artículos 327 fracción III y 403 del Código de Procedimiento Civiles para el Distrito Federal, documental publica a la que se le concede valor probatorio pleno, con la cual se acredita que se dio aviso ante la Alcaldía Benito Juárez de una obra realizar en el inmueble ubicado en Calle Malintzin, Número 34 (treinta y cuatro), BIS; Colonia Portales Oriente, Alcaldía Benito Juárez, Código Postal 03570 (tres mil quinientos sesenta), con las características siguientes: 4 (cuatro) niveles y 2 (dos) sótanos en una superficie total del predio de 272.00 m^2 (doscientos setenta y dos metros

Carolina 132, colonia Noche Buena
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
T. 55 4737 77 00

cuadrados), superficie de desplante de 216.39 m^2 (doscientos dieciséis punto treinta y nueve metro cuadrados), superficie total de construcción sobre nivel de banqueta 911.12 m^2 (novecientos once punto doce metros cuadrados), área libre 55.61 m^2 (cincuenta y cinco punto sesenta y un metros cuadrados) y superficie de construcción bajo nivel de banqueta 776.05 m^2 (setecientos setenta y seis punto cero cinco metros cuadrados.----------

3. Original de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, con folio 1388, con fecha de expedición de siete de agosto de dos mil dieciséis, expedida por la ahora Alcaldía Benito Juárez, la cual se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental publica a la que se le concede valor probatorio pleno, de la que se desprende que el inmueble verificado ubicado en Calle Malintzin, Colonia Portales Oriente, Alcaldía Benito Juárez, Código Postal 03570 (tres mil quinientos setenta), le fue asignado el número oficial 34 (treinta y cuatro), BIS.----------
4. Original de los planos registrados en la ventanilla única de la ahora Alcaldía Benito Juárez, con claves ARQ-01, ARQ-02, ARQ-03, de fecha veintiséis de junio de dos mil diecinueve, las cuales se valoran en términos de los artículos 334 y 402 del Código de Procedimiento Civiles para el Distrito Federal, de los que se desprende las características del proyecto a realizar en el inmueble ubicado en Calle Malintzin, Colonia Portales Oriente, Alcaldía Benito Juárez, Código Postal 03570 (tres mil quinientos setenta).----------
5. Instrumental de actuaciones que obran en el expediente formado con motivo del presente procedimiento administrativo, la cual se toma en consideración en términos de los artículos 327, 402 y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, en el que obran documentales que serán analizadas en párrafos subsecuentes.----------
6. Presuncional Legal y Humana en lo que favorezca a la promovente, prueba que se valora en términos de los artículos 379, 380, 402 y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria a la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, la cual no constituye una prueba especial en sí misma, sino que es el resultado de la deducción lógica de los hechos acreditados en autos para llegar a la verdad que se debe saber, la cual será analizada en párrafos subsecuentes.----------

III.- Aunado a lo anterior, se advierte que durante la celebración de la Audiencia de Desahogo de Pruebas y Formulación de Alegatos de fecha veintiocho de octubre de dos mil veintiuno, el [redacted], persona autorizada por la ciudadana [redacted] apoderada legal de la persona moral denominada [redacted] propietaria del inmueble, materia del presente procedimiento, en uso de la voz manifestó los siguientes alegatos:----------

> *"[…] **Ratifico lo que se dijo en el escrito inicial de observaciones y solicito se deseche por razones obvias el presente procedimiento, al no ser correctas y acordes las mediciones que realizo el Personal Especializado en Funciones de Verificación con los documentos oficiales como son la Constancia de Alineamiento y Número Oficial, los planos autorizados por la alcaldía Benito Juárez, así como la escritura pública. Siendo todo lo que deseo manifestar […]**" (sic).----------*

Manifestaciones de las que se desprende que el ciudadano [redacted] persona autorizada por la ciudadana [redacted] apoderada legal de la persona moral denominada [redacted] propietaria del inmueble, materia del presente procedimiento, ratifica el contenido del escrito de observaciones, el cual ya fue señalado en párrafos que

anteceden.----------

IV.- Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico de todas las constancias que obran en autos respecto a su alcance probatorio en relación con los hechos observados por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, mediante el acta de visita de fecha veintiuno de septiembre del dos mil veintiuno.

En ese sentido, como fue señalado por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto al momento de la visita de verificación, observó un inmueble en proceso de construcción en etapa de acabados, constituido de semisótano, sótano, planta baja (a desnivel) y tres niveles, con las superficies siguientes: total del predio de 245 m^2 (doscientos cuarenta y cinco metros cuadrados), construcción a partir de nivel de banqueta 852 m^2 (ochocientos cincuenta y dos metros cuadrados), desplante 213 m^2 (doscientos trece metros cuadrados), área libre 31.88 m^2 (treinta y uno punto ochenta y ocho metros cuadrados), superficie máxima de construcción 1,342 m^2 (mil trescientos cuarenta y dos metros cuadrados).----------

---

Con la finalidad de acreditar que el número de niveles y superficies observadas por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto al momento de la visita de verificación, se encuentran permitidas por la zonificación aplicable al inmueble de mérito, durante la substanciación del presente procedimiento la ciudadana [redacted] apoderada legal de la persona moral denominada [redacted] propietaria del inmueble, materia del presente procedimiento, presento como prueba el Original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 4249-151URJO19, con fecha de expedición treinta y uno de enero de dos mil diecinueve, mismo que contaba con una vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, es decir, hasta el día primero de febrero de dos mil veinte, por lo que resulta evidente que dicho certificado no se encontraba vigente al momento de la visita de verificación; sin embargo, acredito haber ejercido el derecho conferido en el mismo, en términos del artículo 158 fracción I párrafo segundo del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al haber tramitado su Registro de Manifestación de Construcción Tipo B o C, con número de folio FABJ-0071-19 en fecha veintiséis de junio de dos mil diecinueve ante la Alcaldía Benito Juárez, respecto del inmueble de mérito y durante la vigencia del Certificado antes descrito, por lo que se encontraba vigente.----------

---

Del análisis al Certificado en estudio, se desprende que al inmueble objeto del presente procedimiento le aplica la zonificación: **H/4/20/Z**, Habitacional 4 (cuatro) niveles máximos de construcción 20% (veinte por ciento) mínimo de área libre equivalente a 54.4 m^2 (cincuenta y cuatro punto cuatro metros cuadrados), superficie máxima de construcción 870.4 m^2 (ochocientos setenta punto cuatro metros cuadrados), superficie de desplante 217.6 m^2 (doscientos diecisiete punto seis metros cuadrados), superficie para comercio y servicios básicos permitidos únicamente en planta baja 50.00 m^2 (cincuenta metros cuadrados), superficie total del predio 272.00 m^2 (doscientos setenta y dos metros cuadrados); en ese sentido del acta de visita de verificación materia del presente asunto, se advierte que el inmueble de referencia al momento de la visita contaba con planta baja (a desnivel) y tres niveles, con una superficie de construcción a partir de nivel de banqueta 852 m^2 (ochocientos cincuenta y dos metros cuadrados), por lo que se hace evidente que los niveles y la superficie máxima de construcción observados al momento de la visita de verificación por la Persona Especializada en Funciones de Verificación en el inmueble visitado se encuentran dentro de los parámetros permitidos por la zonificación aplicable prevista en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo de referencia .----------

---

Ahora bien, por lo que respecta a la superficie de desplante señalada en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, en estudio, se desprende que debe respetar el 80% (chenta por ciento), equivalente a 217.6 m^2 (doscientos diecisiete punto seis metros cuadrados), al respecto del acta de visita de verificación se desprende que la Persona

Especializada en Funciones de Verificación señalo: "...SUPERFICIE DE DESPLANTE DE 213 M2..." (sic), por lo que se advierte que dicha superficie se encuentra dentro de los parámetros permitidos por la zonificación aplicable prevista en el Certificado de referencia.----------

---

Finalmente, por lo que hace al área libre, es importante mencionar que la superficie del predio asentada por la Persona Especializada en Funciones de verificación es de 245 m^2 (doscientos cuarenta y cinco metros cuadrados), no obstante de las pruebas ofrecidas por la ciudadana [redacted] apoderada legal de la persona moral denominada [redacted] propietaria del inmueble, materia del presente procedimiento, consistentes en el Original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 4249-151URJO19, con fecha de expedición treinta y uno de enero de dos mil diecinueve, en el que se indica como superficie del predio 272.00 m^2 (doscientos setenta y dos metros cuadrados), así como de la Escritura Pública, numero doscientos ochenta y ocho mil novecientos sesenta y nueve (288,969), de fecha ocho de septiembre de dos mil quince, tirada ante la fe del notario público número ochenta y nueve de la ahora Ciudad de México, en el cual se hace constar la compraventa del inmueble de mérito y de la que se desprende que la superficie del predio es de 272.00 m^2 (doscientos setenta y dos metros cuadrados), por lo que existe una variación en la superficie del predio señalada por la Persona Especializada en Funciones de Verificación, siendo este un dato impreciso para la correcta y objetiva calificación del acta de visita de verificación que nos ocupa; por lo que esta autoridad no cuenta con los elementos suficientes y necesarios que le permitan emitir pronunciamiento alguno para determinar el cumplimiento o incumplimiento del área libre.----------

---

En virtud de lo anterior, esta Autoridad determina que la persona moral denominada [redacted] propietaria del inmueble, materia del presente procedimiento, hasta el momento de la visita de verificación, observa las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, respecto al número de niveles, superficie máxima de construcción y la superficie de desplante observadas en el inmueble visitado, de conformidad con la zonificación aplicable prevista en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 4249-151URJO19, con fecha de expedición treinta y uno de enero de dos mil diecinueve, en relación con lo dispuesto en los artículos 43, 47, 48 y 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, preceptos legales que establecen textualmente lo siguiente:--

---

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.*----------

---

Artículo 47. Las normas de ordenación establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo. La Secretaría las expedirá en los términos que señale esta ley y su reglamento. Título Cuarto Del ordenamiento territorial Capítulo Primero Disposiciones generales.----------

---

Artículo 48. El ordenamiento territorial comprende el conjunto de disposiciones que tienen por objeto establecer la relación 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, esta Autoridad resuelve en los

siguientes términos.----------

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

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 declara la validez del texto del acta de visita de verificación practicada por la Personal Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, de conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa.-----
---

TERCERO.- Por lo que hace al número de niveles, la superficie máxima de construcción y la superficie de desplante, observados en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación, esta autoridad determina que la persona moral denominada [redacted] propietaria del inmueble, materia del presente procedimiento, al momento de la visita de verificación cumple con las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano; dejando a salvo la facultad dada a esta autoridad para ordenar y realizar las visitas de verificación necesarias en el inmueble de mérito, 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 a los interesados que cuentan 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. ----------
---

QUINTO.- Notifíquese personalmente el contenido de la presente resolución a la persona moral denominada [redacted] propietaria del inmueble, materia del presente procedimiento, por conducto de su apoderada legal la ciudadana [redacted] o a los ciudadanos [redacted] autorizados en el presente procedimiento, en el domicilio señalado para tales efectos, ubicado en [redacted] Número [redacted] Interior [redacted] Colonia [redacted] Alcaldía [redacted] Código Postal [redacted] en esta Ciudad. ----------
---

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 al calce 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. ANA RODRIGUEZ ROBLES

REVISÓ
MICHAEL ORTEGA RAMIREZ

SUPERVISÓ
LIC. ARAIA JESSICA RIVERO CRUZ