



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/361/2019

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

VISTOS para resolver en definitiva los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Ángel Urranza número 728 (setecientos veintiocho), Colonia Del Valle Centro, Benito Juárez, Código Postal 03100, en esta Ciudad; atento a los siguientes: -----

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

1.- En fecha veintisiete 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/361/2019, misma que fue ejecutada el treinta del mismo mes y año, por la C. Verónica Eugenia Fuentes Ortiz, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados. -----

2.- El día catorce de octubre de dos mil diecinueve, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por la C. [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 diecisiete de octubre de dos mil diecinueve, mediante el cual se reconoce su personalidad como apoderada legal de la persona moral [REDACTED]

[REDACTED] a quien también se le reconoce como propietaria del inmueble visitado, se tuvieron por ofrecidas, admitidas y desahogadas las pruebas presentadas y se tuvo por innecesaria la celebración de la audiencia de ley, dejando a salvo su derecho a efecto de presentar alegatos de manera escrita. -----

3.- En fecha cuatro de noviembre de dos mil diecinueve, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por la C. [REDACTED] por medio del cual formula alegatos de manera escrita, recayéndole acuerdo de fecha siete de noviembre de dos mil diecinueve, por medio del cual se turna el presente expediente a fase de resolución. -----

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

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

**PRIMERO.-** La suscrita 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 sección primera, fracciones I, IV, V y XI, 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,



## EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/361/2019

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, así como al Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación del Distrito Federal en Benito Juárez, Programas Parciales de Desarrollo Urbano así como las Normas Generales de Ordenación que forman parte de la Ley de Desarrollo Urbano y del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 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 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 de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos. -----

Es de indicarse que el Personal Especializado en Funciones de Verificación, adscrito a este Instituto, asentó en el texto del acta de visita de verificación que al requerir al visitado para que exhibiera la documentación referida en la orden de visita de verificación, asentó sustancialmente y en lo que aquí nos interesa lo siguiente: -----

*"EXHIBE EN COPIA SIMPLES, CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO, FOLIO 548-151ENRU19, DE FECHA TREINTA Y UNO DE ENERO DE DOS MIL DIECINUEVE, ÁNGEL URRAZA (EJE 6 SUR) NÚMERO 728, DEL VALLE CENTRO, BENITO JUÁREZ, SUPERFICIE DEL PREDIO 590.00 M<sup>2</sup>, HO/6/20/Z, H/4/20/M, SOLO SE PUEDE ELEGIR UNA DE LAS DOS ZONIFICACIONES USO DE SUELO HABITACIONAL Y/O HABITACIONAL CON OFICINAS, H/4/20/M, 20% SUPERF. ÁREA LIBRE, 118.01 M<sup>2</sup>, 80% DESPLANTE, 472.07 M<sup>2</sup>, SUP. MÁXIMA CONSTRUCCIÓN 1888.28 M<sup>2</sup>, VIVIENDAS DOCE HO/6/20/Z, 20% SUP. ÁREA LIBRE 118.01 M<sup>2</sup>, 80% DESPLANTE, 472.07 M<sup>2</sup>, SUP. MÁXIMA CONSTRUCCIÓN 2,832.43 M<sup>2</sup>, NÚMERO DE VIVIENDAS SELLO DE 2019 FIRMADO POR CECILIA OCHOA LÓPEZ, CERTIFICADORA DE LA DIRECCIÓN DEL REGISTRO DE LOS PLANES Y PROGRAMAS. CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y/O NÚMERO OFICIAL FOLIO 2114, DE FECHA 14 DE SEPTIEMBRE DE 2018, ÁNGEL URRAZA (EJE 6 SUR) NÚMERO 728, DEL VALLE CENTRO, BENITO JUÁREZ. SIN RESTRICCIONES. CARACTERÍSTICAS, NO AFECTACIÓN, ZONA HISTÓRICA, ZONA PATRIMONIAL, AUTORIZA ARQ. LUIS EUGENIO RAMÍREZ RIVERA, CON SELLO ILEGIBLE." (Sic)*

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

*"...OBSERVO OBRA NUEVA EN PROCESO, AL MOMENTO OBSERVO SEMISÓTANO Y PLANTA BAJA LEVANTAMIENTO DE MURO EN UN PRIMER NIVEL EN SEMISÓTANO OBSERVO ALMACÉN, MATERIAL, UNA CONSTRUCCIÓN PROVISIONAL DE MADERA HABILITADA COMO OFICINA Y DORMITORIO, EN PLANTA BAJA SE OBSERVA PREPARACIÓN DE CIMBRA PARA LOSA DE ESTE NIVEL, EN PRIMER NIVEL SE ADVIERTE HABITACIÓN DE ACERO DE LOS MUROS EN ESTE NIVEL, AL MOMENTO SE ADVIERTEN VACÍOS SIN CIMBRAR EN PLANTA BAJA, CUATRO TRABAJADORES EN ESTE MOMENTO REALIZANDO TRABAJOS EN SEMISÓTANO CONSISTENTES EN DESCIMBRAR. CONFORME AL OBJETO Y ALCANCE 1) EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL MOMENTO ES UNA OBRA EN PROCESO DE CONSTRUCCIÓN NO PUDIENDO DETERMINAR EL USO QUE SE LE DAVA AL INMUEBLE, 2) NÚMERO DE NIVELES DE LA EDIFICACIÓN BAJO NIVEL DE BANQUETA, CUENTA CON UN SEMISÓTANO, 3) EL NÚMERO DE NIVELES DE LA EDIFICACIÓN SOBRE NIVEL DE BANQUETA PLANTA BAJA Y LEVANTAMIENTO DE MUROS EN PRIMER NIVEL, 4) NO ES POSIBLE DETERMINAR EL NÚMERO DE VIVIENDAS POR EL AVANCE ACTUAL DE LA OBRA, 5) LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO 552.00 M<sup>2</sup> (QUINIENTOS CINCUENTA Y DOS METROS CUADRADOS), B) SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN 1001.50 M<sup>2</sup> (MIL UNO PUNTO CINCUENTA METROS CUADRADOS), C) SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE 102.60 M<sup>2</sup> (CIENTO DOS PUNTO SESENTA METROS CUADRADOS), D) SUPERFICIE DE DESPLANTE 449.40 M<sup>2</sup> (CUATROCIENTOS CUARENTA Y NUEVE PUNTO CUARENTA METROS*





EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/361/2019

CUADRADOS), E) ALTURA DEL INMUEBLE AL MOMENTO 4.15 METROS LINEALES A LA ÚLTIMA LOSA CONSTRUIDA, F) SUPERFICIE CONSTRUIDA DE NIVEL DE BANQUETA 449.40 M<sup>2</sup> (CUATROCIENTOS CUARENTA Y NUEVE PUNTO CUARENTA METROS CUADRADOS), G) SE OBSERVA UN SEMISÓTANO CON UNA SUPERFICIE DE 552 M<sup>2</sup> (QUINIENTOS CINCUENTA Y DOS METROS CUADRADOS), LOSA A 1.75 METROS LINEALES RESPECTO AL NIVEL DE BANQUETA..." (Sic)

Al respecto, se observa un inmueble en obra nueva en donde al interior hay un semisótano utilizado como almacén, apreciándose material y una construcción provisional de madera, en planta baja se observa preparación de cimbra para losa del mismo y en primer nivel se advierten muros de acero, al momento se observan cuatro trabajadores realizando trabajos en el semisótano, lo anterior en una superficie total del predio de 552 m<sup>2</sup> (quinientos cincuenta y dos metros cuadrados), una superficie construida a partir del nivel de banqueta de 449.40 m<sup>2</sup> (cuatrocientos cuarenta y nueve punto cuarenta metros cuadrados) y una superficie de área libre de 102.60 m<sup>2</sup> (ciento dos punto sesenta metros cuadrados). superficies que se determinaron utilizando telemetro laser digital marca bosch GLM 150, 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.

Esta autoridad procede a la valoración de las documentales que fueron exhibidas al momento de la visita de verificación así como de 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; las cuales se hacen consistir en las que a continuación se citan.

1. Copia Certificada del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 548-151ENRU19, fecha de expedición treinta y uno de enero de dos mil diecinueve, con el que se acredita la zonificación que le corresponde al inmueble al momento de llevar acabo la visita de verificación, mismo que se encontraba vigente, del cual se desprende que el predio visitado tiene una superficie total de 590.09 m<sup>2</sup> (quinientos noventa punto cero nueve metros cuadrados) y le corresponden las zonificaciones H/4/20/M, Habitacional, cuatro niveles máximos de construcción y veinte por ciento mínimo de área libre, así como la HO/6/20/Z, Habitacional con Oficinas, 6 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre resultando 118.01 m<sup>2</sup> (ciento dieciocho punto cero uno metros cuadrados), Densidad Z, 80% de superficie de desplante, resultando 472.01 m<sup>2</sup> (cuatrocientos setenta y dos punto cero uno metros cuadrados) y una superficie máxima de construcción de 2,832.43 m<sup>2</sup> (dos mil ochocientos treinta y dos punto cuarenta y tres metros cuadrados), siendo esta última por norma de ordenación, misma que se tomará en cuenta toda vez que le brinda mayores beneficios al inmueble visitado.
2. Copia Certificada de la Constancia de Alineamiento y/o número oficial, número de folio 2114, de fecha de expedición catorce de septiembre de dos mil dieciocho, misma que por su naturaleza jurídica, no puede ser considerada para su estudio y análisis a efecto de emitir la presente determinación, toda vez que dicha documental no acredita el cumplimiento de la normatividad en materia de desarrollo urbano, que es precisamente la materia sobre la cual versa el presente procedimiento.
3. Copia Certificada de la Licencia de Fusión folio 0026-18, número 0033/18, de fecha de expedición veintiuno de agosto de dos mil dieciocho, con la que acredita la fusión de dos predios que dan como resultado una superficie total de 590.09 m<sup>2</sup> (quinientos noventa punto cero nueve metros cuadrados).



## EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/361/2019

Una vez precisado lo anterior, del estudio y análisis realizado al Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 548-151ENRU19, de fecha de expedición treinta y uno de enero de dos mil diecinueve, se advierte que al inmueble visitado cuenta con una superficie predial total de 590.09 m<sup>2</sup> (quinientos noventa punto cero nueve metros cuadrados) y le aplica la zonificación HO/6/20/Z, Habitacional con Oficinas, 6 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre resultando 118.01 m<sup>2</sup> (ciento dieciocho punto cero un metros cuadrados), Densidad Z, 80% de superficie de desplante, resultando 472.01 m<sup>2</sup> (cuatrocientos setenta y dos punto cero un metros cuadrados) y una superficie máxima de construcción de 2,832.43 m<sup>2</sup> (dos mil ochocientos treinta y dos punto cuarenta y tres metros cuadrados) por lo que considerando que del acta de visita de verificación materia del presente asunto, se advierte que el inmueble de referencia en cuanto al número de niveles de la edificación sobre nivel de banqueta es planta baja y levantamiento de muros en primer nivel, una superficie de construcción de 1001.50 m<sup>2</sup> (mil uno punto cincuenta metros cuadrados), por lo que hace al número de niveles y la superficie 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. -----

Ahora bien, para determinar si el visitado cumple con la superficie de área libre y de desplante que señala la zonificación aplicable, es necesario como primer paso establecer la superficie total del predio asentada en el acta de visita correspondiente por el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, la cual es de 552.00 m<sup>2</sup> (quinientos cincuenta y dos metros cuadrados), sin embargo, en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 548-151ENRU19, de fecha de expedición treinta y uno de enero de dos mil diecinueve, se señala que la superficie total del predio es de 590.09 m<sup>2</sup> (quinientos noventa punto cero nueve metros cuadrados), por lo que es evidente que existe una variación en la superficie del predio, de 38.09 m<sup>2</sup> (treinta y ocho punto cero nueve 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 y de desplante, 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, de conformidad con la zonificación aplicable, prevista en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 548-151ENRU19, de fecha de expedición treinta y uno de enero de dos mil diecinueve, de conformidad con los artículos 43, 47, 48 y 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismos que se citan: -----

**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:* -----

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/361/2019

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México se; -----

-----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 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 autoridad determina que la persona moral denominada [redacted] propietaria del inmueble objeto del presente procedimiento, cumple con las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano; 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. -----

**SEXTO.-** Notifíquese personalmente el contenido de la presente resolución a la persona moral [redacted] propietaria del inmueble visitado, a través de su apoderada legal, la C. [redacted] v/o a los CC. [redacted] y/o [redacted] autorizados en el presente procedimiento, en el domicilio ubicado en [redacted] 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/DVDC/LFSC