EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/399/2019

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

---

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Avenida De los Montes, número treinta y dos bis (32 bis), Colonia Portales Oriente, código postal 03570 (cero tres mil quinientos setenta), Alcaldía Benito Juárez, Ciudad de México, remitido mediante oficio INVEA/DVMAC/4709/2019, signado por el Subdirector de Orden y Verificación de las Materias del Ámbito Central de este Instituto; atento a los siguientes:----------

---

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

1.- En fecha primero de octubre 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/399/2019, misma que fue ejecutada el dos del mismo mes y año por la servidora pública Celia Paola Duran Gutiérrez, personal especializado en funciones de verificación adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados.----------

---

2.- El día quince de octubre de dos mil diecinueve se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por el C. [redacted] mediante el cual formuló observaciones respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia de este asunto, recayéndole acuerdo de fecha nueve de diciembre de dos mil diecinueve, se señaló día y hora para que tuviera verificativo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos.----------

---

3.- El día veintinueve de enero de dos mil veinte a las trece horas, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, haciéndose constar la comparecencia del promovente y por acreditada su calidad como Representante Legal de la Persona Moral denominada [redacted] propietaria del inmueble visitado, asimismo se tuvieron por desahogadas las pruebas admitidas y por formulados sus alegatos.----------

---

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

---

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

PRIMERO.- El Director de Calificación "A" del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, es competente para resolver los procedimientos de calificación de actas de visita de verificación en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiesen incurridos los visitados; de conformidad con lo dispuesto en los artículos 14 párrafo segundo y 16 primer párrafo, 17 párrafo tercero, 44 y 122 apartado A fracción V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1 y 33 numeral 1, y transitorios trigésimo y trigésimo primero de la Constitución Política de la Ciudad de México; 1, 3 fracción I y XII, 5,11 fracción II, 44 fracción I y 45 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Publica 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,

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/399/2019

23, 25 apartado A BIS, sección primera, fracciones V y X, del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, Organismo Público Descentralizado; 1 fracción IV, 2, 3 fracciones II, III y V, 4, 14 fracción IV, 35, 48, 49, y 78 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 96 y 97 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.----------

---

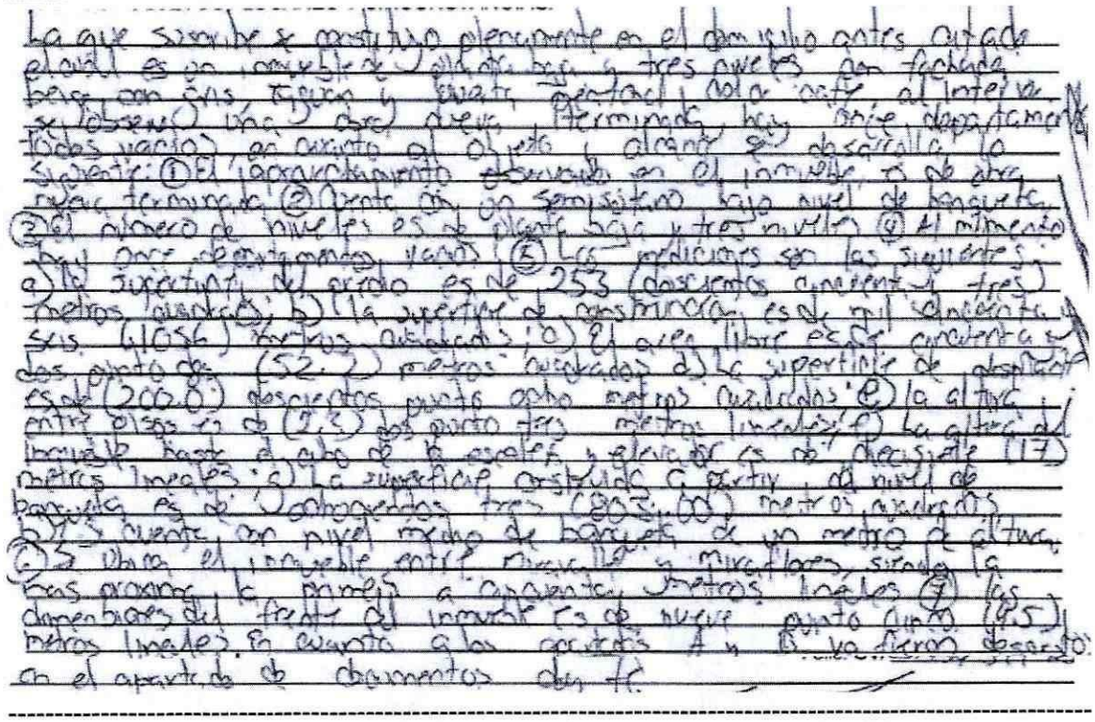
SEGUNDO.- El objeto de la presente resolución, es determinar el cumplimiento a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como al Programa General de Desarrollo Urbano, Programa Delegacional y/o Parcial de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Benito Juárez, así como a las normas 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.---------- 2/7

1.- 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:----------

---



De lo anterior, se advierte que se trata de una obra nueva terminada, constituida al momento de la visita de verificación por cuatro (4) niveles contados a partir del nivel de

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/399/2019

banqueta, con una superficie del predio de 253 m2 (doscientos cincuenta y tres metros cuadrados), una superficie de construcción a partir del nivel de banqueta de 803 m^2 (ochocientos tres metros cuadrados), una superficie de area libre de 52.2 m^2 (cincuenta y dos punto dos metros cuadrados), una superficie de desplante de 200.8 m^2 (doscientos punto ocho metros cuadrados), y una altura a partir del nivel de banqueta de 17 m (diecisiete metros) lineales, 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 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, manifestaciones que tienen pleno valor probatorio.---

----

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: Exhibe (1) Copia simple de Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital con número de folio 3148-151FERJ17D, de fecha de expedición 01 de Septiembre de 2017, para el domicilio de De las Huertas 32 Portales Oriente, Benito Juárez, Zonificaciones H/4/20/C (habitacional 4 niveles máximo de construcción 20% mínimo de área libre) Superficie Máxima de Construcción 893.125 m2 vivienda mínima 60 m2 "Uso ya ejercido el derecho contenido en el presente Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, es de ser PERMANENTE...", emitido por la Dirección General de Administración Urbana, (2) Exhibe copia simple de Expedición de Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial con folio 2052, de fecha 07 de Noviembre de 2017 emitido por alcaldía Benito Juárez, expedido y autorizado por el Arquitecto Luis Fernando Ramírez Rivera, Director de Desarrollo Urbano en Benito Juárez. Conste.

Por lo que hace a las manifestaciones respecto de las documentales presentadas al momento de la visita de verificación, las mismas fueron exhibidas durante la sustanciación del presente procedimiento, consecuentemente esta autoridad emitirá pronunciamiento respecto de su valor y alcance probatorio en párrafos subsecuentes.---

----

2.- Una vez precisado lo anterior, se procede al estudio y análisis del escrito de observaciones, ingresado en la oficialía de partes de este Instituto el día quince de octubre de dos mil diecinueve, del cual se advierte que el promovente manifiesta medularmente lo siguiente: *"[…] Por medio de la presente* [redacted] *tiene a bien informar que siendo la empresa propietaria del predio ubicado en la* [redacted] *con un proyecto de 11 departamentos en 4 niveles tal como lo marca y autoriza SEDUVI según Certificado de Suelo numero el mismo que anexo, cumpliendo con lo establecido en el programa delegacional de desarrollo urbano. Me dirijo a usted con la finalidad de presentar la documentación en original y copia, la cual fue requerida en su visita del día 2 de octubre del año en curso, asiendo mensión que por cuestión de seguridad solamente se cuenta con copias en el desarrollo […]" (Sic.)*; al respecto, esta autoridad entrara a la valoración y estudio de las pruebas que obran en autos, a efecto de determinar el cumplimiento o incumplimiento del objeto y alcance de la orden de visita de verificación, y por ende si son ciertas las manifestaciones que pretende hacer valer el promovente, tal y como se señalara en párrafos posteriores.---

----

En dicho sentido esta autoridad procede a la valoración de las pruebas admitidas y desahogadas durante la substanciación del presente procedimiento, en relación con el

Carolina 132, colonia Noche Buena
Alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
T. 55 4737 7700

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/399/2019

objeto y alcance de la Orden de visita de verificación, mismas que serán valoradas en términos del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente en términos del 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 se hacen consistir en las que a continuación se citan:----------

a) Documental publica, consistente en la impresión del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, de fecha de expedición de primero de septiembre de dos mil diecisiete, folio 31410-151FRJO17D, para el inmueble objeto del presente procedimiento, el cual se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, por lo que se le concede valor probatorio pleno y se acredita la zonificación y normatividad aplicable al inmueble de mérito.----------

b) Documental publica, consistente en la copia certificada del Registro de Manifestación de Construcción Tipo B o C, con número de folio FBJ-0118-18, registrada con fecha trece de junio de dos mil dieciocho, misma que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, por lo que se le concede valor probatorio pleno, con el que se acredita que quedó registrada la Manifestación de Construcción Tipo B ante la Alcaldía Cuauhtémoc, de cuyo contenido se advierten las características específicas con las que contará la obra que se pretende ejecutar en el predio que nos ocupa.----------

c) Documental publica, consistente en el Original de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, folio 2052, de fecha de expedición siete de diciembre de dos mil diecisiete, a favor del inmueble objeto del presente procedimiento, la cual se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, por lo que se le concede valor probatorio pleno, con la que se acredita el número oficial que le fue asignado al inmueble que nos ocupa, así como sus datos de identificación, tales como calle, colonia y alcaldía, así como el croquis de localización del mismo, los cuales permiten a esta autoridad determinar la ubicación del inmueble visitado.----------

3.- Ahora bien, es importante señalar que del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital folio 31410-151FRJO17D, con fecha de expedición del primero de septiembre de dos mil diecisiete, expedido conforme al DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO BENITO JUÁREZ, publicado en la Gaceta Oficial del entonces 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), se desprende que tenía una vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, esto fue, hasta el dos de septiembre de dos mil dieciocho, resultando evidente que dicho certificado no se encontraba vigente al momento de la visita de verificación; sin embargo, acredita haber ejercido el derecho conferido en el mismo, en términos del artículo 158 fracción II último párrafo del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al contar con el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B o C, Folio FBJ-0118-18, con fecha de expedición trece de junio de dos mil dieciocho, respecto del inmueble de mérito, es decir, durante la vigencia del Certificado antes citado, por lo que esta autoridad determina entrar al estudio del mismo para los efectos de la presente resolución, toda vez que esta autoridad se rige bajo el principio de buena fe que señalan los artículos 5 y 32 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.----------

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/399/2019

Una vez precisado lo anterior, del estudio y análisis del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital folio 31410-151FRJO17D, se advierte que al inmueble visitado le corresponde la zonificación H/4/20, Habitacional, 4 (cuatro) niveles de construcción, 20% (veinte por ciento) mínimo de área libre, con una superficie máxima de construcción de 893.25 m2 (ochocientos noventa y tres punto veinticinco metros cuadrados) y toda vez que del acta de visita de verificación materia del presente asunto se advierte que al momento de la visita el inmueble de referencia se encontraba constituido por cuatro (4) niveles contados a partir del nivel de banqueta y una superficie de construcción de 803 m^2 (ochocientos tres metros cuadrados) a partir del nivel de banqueta, por lo que se hace evidente que los niveles y la superficie máxima de construcción, observados al momento de la visita de verificación en el inmueble visitado, son los permitidos en la zonificación aplicable prevista en el Certificado de referencia.----

---

Ahora bien, para determinar si el visitado cumple con la superficie de área libre que señala la zonificación aplicable, es necesario como primer paso establecer la superficie 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 253 m2 (doscientos cincuenta y tres metros cuadrados), en ese sentido, y de acuerdo a la zonificación aplicable al inmueble de trato, se desprende que el porcentaje de área libre que debe respetar es del 20%, siendo que de la operación aritmética efectuada respecto de la superficie del predio, es decir, de 253 m2 (doscientos cincuenta y tres metros cuadrados) en relación con el 20% de área libre señalado en la zonificación aplicable, da como resultado la cantidad de 50.6 m^2 (cincuenta punto seis metros cuadrados), siendo que del texto del acta de visita de verificación se desprende lo siguiente: *"[…] El área libre es de cincuenta y dos punto dos (52.2) metros cuadrados […]" (sic.)*, esto es, 1.6 m^2 (uno punto seis metros cuadrados), más de lo requerida en la zonificación aplicable al inmueble de referencia prevista en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital folio 31410-151FRJO17D, por lo que se hace evidente que el área libre observada al momento de la práctica de la visita de verificación en el inmueble visitado, es la permitida en la zonificación prevista en el Certificado de referencia.----------

---

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, superficie de construcción y superficie de área libre observados al momento de la visita de verificación, de conformidad con la zonificación aplicable, prevista en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital folio 31410-151FRJO17D, de conformidad con el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismo que cita:----------

---

> ***Artículo 43.*** *Las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley.*----------

---

Lo anterior en relación con lo establecido en los numerales 47, 48 y 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que para mayor referencia a continuación se citan:----------

---

> ***Artículo 47.*** *Las normas de ordenación establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo. 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*

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/399/2019

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, se 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.----------

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

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.----------

6/7

TERCERO.- Por lo que hace a los niveles, superficie de construcción y superficie de área libre observados en el inmueble visitado hasta el momento de la visita de verificación, esta autoridad determina que la Persona Moral denominada [redacted] propietaria del inmueble visitado, cumple con las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano; dejando en términos de lo previsto en el Considerando TERCERO de la presente resolución administrativa, dejando a salvo a la facultad dada a esta autoridad para ordenar y realizar las visitas de verificación necesarias en el inmueble. ---

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 presente 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.- Notifíquese personalmente el contenido de la presente resolución a la Persona Moral denominada [redacted] propietaria del inmueble visitado, a través de su Representante Legal, el C. [redacted] en el domicilio ubicado en [redacted] -------

SEXTO.- Gírese oficio a la Coordinación de Verificación Administrativa de este Instituto, para que se designe y comisione a personal especializado en funciones de verificación

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/399/2019

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.----------

SÉPTIMO.- CUMPLASE.----------

Así lo resolvió el Licenciado Carlos Tomás Sánchez Olvera, Director de Calificación "A" del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, quien firma al calce por duplicado. Conste.----------

Elaboró:

Lic. Andrés Gutiérrez Chávez
Personal Especializado en Funciones de Verificación "A"

Revisó:

Lic. Manuel Alfredo Zepeda Ruiz
Subdirector de Trámites y Cumplimientos