



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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Emiliano Zapata número 174 (ciento setenta y cuatro), Colonia Portales Sur, Alcaldía Benito Juárez, Código Postal 03300, Ciudad de México, atento a los siguientes: --

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

1.- El cuatro 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/437/2019, misma que fue ejecutada el siete del mismo mes y año, por el C. Francisco Javier Hernández Sandoval, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados. -----

2.- Con fecha dieciocho de octubre de dos mil diecinueve, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por el C. [REDACTED] en el cual formuló observaciones y presentó las pruebas que consideró pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visitas de verificación materia de este asunto, recayéndole acuerdo de fecha veintitrés de octubre de dos mil diecinueve, mediante el cual se le indicó que debía presentar original y/o copia certificada de la documental con la que acredite su interés jurídico así como el de su representada dentro del presente procedimiento, fijándose hora y fecha a efecto de celebrar audiencia de ley, misma que se llevó a cabo el día diecinueve de noviembre de dos mil diecinueve, diligencia en la cual acreditó y se reconoció su personalidad como Apoderado Legal de la persona moral denominada [REDACTED] la cual se acredita como propietaria del inmueble visitado, desahogándose las pruebas presentadas y se tuvieron por formulados sus alegatos de manera verbal y escrita, turnándose el presente expediente a fase de resolución. -----

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

1/5

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

PRIMERO.- La Licenciada Maira Guadalupe López Olvera, 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 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 15 y 20 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, contienen los requisitos que requiere 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 debidamente fundada y motivada de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos.-----

En relación a la documentación requerida a que se refiere en la orden de visita, el personal especializado en funciones de verificación, asentó lo siguiente: -----

"EXHIBE ORIGINAL DE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y/O NUMERO OFICIAL FOLIO 1115 FECHA 10 JUL 2017 PARA EL DOMICILIO EMILIANO ZAPATA (EJE 7 - SUR) 174 PORTALES SUR, CON FIRMA Y SELLO DE DIRECCIÓN GENERAL DE OBRAS Y DESARROLLO URBANO, BENITO JUAREZ. CONSTE" (Sic)

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

Se procede a la calificación del texto del acta de visita de verificación ejecutada, en cumplimiento a la orden de visita de verificación materia del presente asunto, de la que se desprende que el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, asentó los siguientes hechos, objetos, lugares y circunstancias: -----

2/5

"... INMUEBLE CONSTITUIDO EN DOS (2) SOTANOS; UN (1) SEMISÓTANO Y SEIS NIVELES MAS LA EDIFICACIÓN ES DE RECIENTE CONSTRUCCIÓN AL MOMENTO OBSERVO ACTIVIDADES DE CONSTRUCCIÓN EN ETAPA DE ACABADOS Y LIMPIEZA DE DEPARTAMENTOS AL MOMENTO AUN NO SE ADVIERTE EL USO HABITACIONAL, CON RESPECTO AL OBJETO Y ALCANCE 1.- AL MOMENTO EL USO Y/O APROVECHAMIENTO ES DE TRABAJOS DE ACABADOS EN OBRA NUEVA 2.- EL NUMERO DE NIVELES POR DEBAJO DE NIVEL DE BANQUETA ES DE DOS (2) SOTANOS Y UN SEMISÓTANO CON UNA ALTURA MÁXIMA DE 1.7 M DE NIVEL DE BANQUETA A NIVEL DE LOZA DEL SEMISÓTANO, 3. EL NUMERO DE NIVELES SOBRE NIVEL DE BANQUETA ES DE SEIS (6) NIVELES 4. EL NUMERO DE VIVIENDAS TOTAL ES DE 94 (NOVENTA Y CUATRO) SIN ESTAR HABITADOS AL MOMENTO 5. A) LA SUPERFICIE DEL PREDIO ES DE 1618 M² (MIL SEISCIENTOS DIECIOCHO METROS CUADRADOS) B) SUP. DE CONSTRUCCIÓN ES DE 7296 M² (SIETE MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y SEIS METROS CUADRADOS) C) ÁREA LIBRE DE 330 M² (TRESCIENTOS TREINTA METROS CUADRADOS) D) SUPERFICIE DE DESPLANTE 1216 M² (MIL DOSCIENTOS DIECISÉIS METROS CUADRADOS) E) ALTURA TOTAL DE 20 M (VEINTE METROS) F) SUPERFICIE CONSTRUIDA A PARTIR DE NIVEL DE BANQUETA ES DE 7296 M² (SIETE MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y SEIS METROS CUADRADOS), G) EL INMUEBLE CUENTA CON 20 M (VEINTE METROS) DE ALTURA DE LOS CUALES 1.7 M CORRESPONDEN A LA ALTURA DE SEMI - SOTANO..." (Sic)

Del análisis integral al texto, se trata de un inmueble con una superficie de 1,618 m² (mil seiscientos dieciocho metros cuadrados), constituido de dos sótanos y un semisótano con una altura máxima de 1.7m (uno punto siete metros lineales), seis (6) niveles y noventa y cuatro (94) viviendas sin observarse al momento el uso habitacional, donde el aprovechamiento observado al interior del inmueble es de trabajos de acabados en obra nueva, con una superficie de construcción sobre nivel de banquetta de 7,296 m² (siete mil doscientos noventa y seis metros cuadrados), superficie de área libre de 330 m² (trescientos treinta metros cuadrados), superficies que se determinaron mediante telemetro laser digital marca Bosch GLM 150; tal y como lo asienta el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, quien se encuentra dotado de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones, de conformidad con lo previsto en el artículo 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. -----

En consecuencia, esta autoridad procede a la valoración de la prueba presentada al momento de la visita de verificación así como de las pruebas admitidas y desahogadas durante la substanciación del presente procedimiento, exhibidas con la finalidad de

✓



acreditar el objeto y alcance de la visita de verificación, mismas que 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.- Original de Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, número de folio 84987-151ATFA14, de fecha seis de noviembre de dos mil catorce, el cual se encuentra dentro del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la delegación Benito Juárez, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el seis de mayo de dos mil cinco (vigente al momento de la visita de verificación). -----

2.- Original de la Constancia de Alineamiento y/o Número oficial, de fecha diez de julio de dos mil diecisiete, con número de folio 1115, documental publica con valor indicativo, con la cual se acredita la asignación de número oficial otorgado al inmueble materia del presente procedimiento y con al cual el oferente no acredita el cumplimiento de la normatividad en materia de desarrollo urbano, materia sobre la cual versa el presente procedimiento. -----

3.- Registro de Manifestación de Construcción Tipo B o C, de fecha dieciocho de noviembre de dos mil catorce, número de folio FBJ-0368-14, relativo al inmueble visitado. -----

Ahora bien, del estudio realizado al Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, antes precisado, se desprende una vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, esto fue hasta el siete de noviembre de dos mil quince resultando evidente que dicho Certificado no se encontraba vigente al momento de la práctica de la visita de verificación; sin embargo, acredita haber ejercido el derecho conferido en el mismo en términos del artículo 158, fracción II párrafo tercero del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al contar con su Registro de Manifestación de Construcción Tipo B o C, de fecha dieciocho de noviembre de dos mil catorce, folio FBJ-0368-14, durante la vigencia del Certificado de referencia.-----

3/5

Una vez precisado lo anterior, del análisis llevado a cabo al Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, se desprende que al inmueble objeto del presente procedimiento, le aplica la zonificación HC/6/20/Z, **Habitacional con Comercio en Planta Baja, 6 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y Densidad Z**, por lo anterior, y toda vez que del acta de visita de verificación materia del presente asunto se advierte que el personal especializado en funciones de verificación hizo constar que el inmueble de referencia contaba con seis (6) niveles construidos sobre nivel de banquetta, se hace evidente que los niveles observados se encuentran dentro de los parámetros permitidos, de conformidad con la zonificación aplicable prevista en el Certificado de referencia. -----

Ahora bien, para determinar si el visitado cumple con la superficie del 20% de área libre mínima requerida así como con la superficie de construcción que señala la zonificación aplicable, es necesario como primer paso establecer la superficie del predio asentada en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, la cual es de 1,625 m² (mil seiscientos veinticinco metros cuadrados), en ese sentido el inmueble de referencia debe contar con el 20% mínimo de área libre, esto es el 20% de 1,625 m² (mil seiscientos veinticinco metros cuadrados), da como resultado un total de 325 m² (trescientos veinticinco metros cuadrados), superficie de área libre que el visitado debe respetar, siendo que del acta de visita de verificación se advirtió que el inmueble de referencia cuenta con 330 m² (trescientos treinta metros cuadrados), de área libre, ahora bien respecto a la superficie máxima de construcción, la zonificación que se encuentra dentro del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la delegación Benito Juárez, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el seis de mayo de dos mil cinco (vigente al momento de la visita de verificación), refiere que se deberá respetar 7,800 m² (siete mil ochocientos metros cuadrados), de superficie máxima de construcción, en ese sentido del acta de visita de verificación se advierte que el inmueble visitado se encontraba conformado por una superficie de construcción sobre nivel de banquetta de 7,296 m² (siete mil doscientos noventa y seis metros cuadrados); por lo anterior, se hace evidente que la superficie mínima de área libre así como la superficie



máxima de construcción observados al momento de la visita de verificación, se encuentran dentro de los parámetros permitidos de conformidad con la zonificación aplicable prevista en el Certificado de referencia. -----

En virtud de lo anterior, esta autoridad determina que el inmueble materia del presente procedimiento, observó las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, respecto a los niveles, superficie mínima de área libre y superficie máxima de construcción observados en la visita de verificación, de conformidad con la zonificación aplicable antes citada (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), de conformidad con el artículo 43, 47, 48 y 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismo que cita: -----

"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. Las Secretarías las expedirá en los términos que señale esta ley y su reglamento.-----

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. (Sic) -----

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: -----

I. La resolución definitiva que se emita." (Sic)-----

-----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.-----

TERCERO.- Por lo que hace a los niveles, superficie mínima de área libre y 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] misma que se acreditó como propietaria del inmueble visitado, cumplió 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.- Notifíquese personalmente el contenido de la presente resolución a la persona moral denominada [REDACTED] misma que se acreditó como propietaria del inmueble visitado, a través de su apoderado legal, el C. [REDACTED] y/o a los CC. [REDACTED]

[REDACTED] y/o [REDACTED] autorizados en el presente procedimiento, en el domicilio ubicado en [REDACTED]

[REDACTED] por ser el señalado para tales efectos. -----

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 para que realice la notificación de la presente resolución, de conformidad con el artículo 83 fracción I del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 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 al calce por duplicado. Conste. -----

MAZRUCZ/LFSC