



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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Calle Enrique Rebsamen número 429 (cuatrocientos veintinueve), Colonia Narvarte Poniente, Alcaldía Benito Juárez, Código Postal 03020, Ciudad de México, atento a los siguientes: -----

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

1.- El siete 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/461/2019, misma que fue ejecutada el ocho del mismo mes y año, por la C. Tania Sánchez Guzmán, 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 se acredite el interés jurídico dentro del presente procedimiento, fijándose hora y fecha a efecto de celebrar audiencia de ley, misma que se llevó a cabo el día veintiuno de noviembre de dos mil diecinueve, diligencia en la cual se acreditó su personalidad como representante legal de los CC. [REDACTED]

y [REDACTED] Copropietarios del inmueble visitado, así mismo se desahogaron 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: -----

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

PRIMERO.- La suscrita 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 primero y 16 primer párrafo, 17 párrafo segundo y 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, 11, 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 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: -----

2/5

La documentación a que se refiere la orden de visita de verificación antes mencionada, por lo que muestra los siguientes documentos: Exhibe impresión de Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital folio 30318 - 18160VA IBD, de fecha 20 de Agosto de 2018 emitido para el domicilio que nos ocupa con zonificación H/12/201M.

Respecto a la documental citada, si bien es cierto que dicho Certificado, fue exhibido al momento de la visita de verificación, también lo es que el visitado tenía diez días contados a partir de la conclusión de la visita de verificación, para presentar por escrito sus manifestaciones y ofrecer las pruebas que estimará pertinentes respecto de los hechos, objetos y circunstancias señaladas en la visita de verificación, es decir, el visitado contaba con un plazo de diez días para presentar el certificado de mérito, término que transcurrió del nueve al veintidós de octubre de dos mil diecinueve, situación que en la especie no aconteció, siendo necesario para esta autoridad contraerse al estudio integral del documento exhibido en la visita de verificación, a efecto de constatar el alcance y objeto de la citada documental, el cual al no tenerlo a la vista ni contar con los datos solicitados por la página electrónica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (www.seduvi.cdmx.gob.mx), se hace imposible poder visualizar el Certificado de interés, así como tener la certeza sobre la autenticidad de los datos contenidos en el mismo y en consecuencia realizar su validación.-----

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: -----



Constituida plenamente en el domicilio inserto en la orden de visita de Verificación se advierte la construcción de una obra nueva edificada al momento en semisótano y dos niveles en donde al momento se atiende el C. [REDACTED] quien me acompaña al Arco de la Interacción observando al momento la construcción en etapa de obra nueva, realizando trabajos de levantamiento para el tercer nivel y arriado de columnas de respecto al Objeto y alcance inserto en la Orden de Visita de Verificación se determina, lo siguiente:
 1.- El Aprovechamiento observado al momento de la Diligencia es la construcción de una obra nueva en proceso; 2.- se observa en nivel de semisótano de abanico bajo nivel de banquetas; 3.- Al momento se advierten edificados dos niveles sobre nivel de banquetas desplantando muros y columnas para el tercer nivel; 4.- No es posible determinar el número de viviendas al momento por estar en la que se encuentra la obra; 5.- Las mediciones siguientes: a) superficie del predio es de 309.96 metros cuadrados nueve punto noventa y seis metros cuadrados) b) superficie de construcción al momento es de 619.92 m² (seiscientos diecinueve punto noventa y dos metros cuadrados) c) superficie de Área Libre es de 78.30 m² (setenta y ocho punto treinta metros cuadrados)

Folio: OV/CDMX/DU/461/2019

d) superficie de desplante es de 201.66 m² (doscientos un punto sesenta y seis metros cuadrados) e) Altura de entrepisos es de 2.40 mts (dos punto cuarenta metros) f) Altura del inmueble es de 7.81 mts. (siete punto treinta y un metros) g) superficie construida a partir de nivel de banquetas es de 619.92 m² (seiscientos diecinueve punto noventa y dos metros cuadrados) h) Altura del inmueble sobre nivel medio de banquetas es de 7.81 mts (siete punto treinta y un metros lineales) i) El inmueble se ubica entre las calles de Diagonal San Antonio y Xola teniendo como esquina más próxima la calle de Diagonal San Antonio que se ubica a 10 mts (diez metros) j) la Dimension del frente del inmueble es de 11.40 mts (once punto cuarenta metros) k) Se describe en apartado de Documentación, BNO exhibido al momento de constatación

3/5

De la lectura integral al texto, se trata de un inmueble con una superficie del predio de 309.96 m² (trescientos nueve punto noventa y seis metros cuadrados), constituido de semisótano y dos niveles, desplantando muros y columnas para el tercer nivel, donde el aprovechamiento observado al interior es de obra nueva en proceso, con una superficie de construcción de 619.92 m² (seiscientos diecinueve punto noventa y dos metros cuadrados), superficie de área libre de 78.30 m² (setenta y ocho punto treinta metros cuadrados), superficies que se determinaron mediante telemetro laser digital marca Bosch GLM 150; manifestaciones asentadas por 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 las documentales presentadas al momento de la visita de verificación así como de las pruebas admitidas y desahogadas durante la substanciación del presente procedimiento, siendo estas la que fueron 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 del Registro de Manifestación de construcción Tipo B, de fecha veintisiete de marzo de dos mil diecinueve, Folio FBJ-0024-19, relativo al inmueble visitado. -----

2.- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, de fecha once de octubre de dos mil diecinueve, folio 56746-151MOMA19D, con fecha de expedición posterior a la visita de verificación, del cual se desprende que se encuentra dentro del Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación del Distrito Federal en 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). -----

Una vez precisado lo anterior, del estudio y análisis del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, se desprende que el inmueble objeto del presente procedimiento tiene una superficie de predio de 327.60 m² (trescientos veintisiete punto sesenta metros cuadrados), al que le aplica la zonificación H/4/20/M, **Habitacional, 4 (cuatro) niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre equivalente a 65.52 m² (sesenta y cinco punto cincuenta y dos metros cuadrados), superficie máxima de construcción 1,048.33 m² (mil cuarenta y ocho punto treinta y tres metros cuadrados)**, 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 2 (dos) niveles y el desplante de muros y columnas para el tercer nivel, con una superficie de área libre de 78.30 m² (setenta y ocho punto treinta metros cuadrados) y superficie de construcción de 619.92 m² (seiscientos diecinueve punto noventa y dos metros cuadrados), se hace evidente que los niveles y las superficies observadas, se encuentran dentro de los parámetros permitidos, de conformidad con la zonificación aplicable prevista en el Certificado de referencia. -----

4/5

En virtud de lo anterior, esta autoridad determina que el inmueble materia del presente procedimiento, observa 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)-----

-----**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, superficies observados al momento de la visita de verificación, esta autoridad determina que el C. [REDACTED] representante legal de los copropietarios 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.-----

5/5

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 al C. [REDACTED] representante legal de los copropietarios del inmueble visitado, así como al C. [REDACTED] autorizado en el presente procedimiento, en el domicilio ubicado en [REDACTED] número [REDACTED] despacho [REDACTED], colonia [REDACTED] Alcaldía [REDACTED] Ciudad de México, 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. -----

MAZR/RAZL/FSC