



1872

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/613/2019

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

VISTOS para resolver en definitiva los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Calle Fresas número 15 (quince), Colonia Tlacoquemecatl, Alcaldía Benito Juárez, Código Postal 03200 (tres mil doscientos), Ciudad de México, remitido mediante oficio INVEA/DVMAC/5356/2019, signado por el Subdirector de Orden y Verificación de las Materias del Ámbito Central de este Instituto, atento a los siguientes: ---

RESULTANDOS

1.- El siete de noviembre de dos mil diecinueve, se emitió orden de visita de verificación al inmueble citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEACDMX/OV/DU/613/2019, la cual fue ejecutada el día once del mismo mes y año, por la servidora pública Nancy Albarrán Martínez, personal especializado en funciones de verificación, adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados.-----

2.- Con fecha veintiuno de noviembre de dos mil diecinueve, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por el ciudadano [REDACTED] mediante el cual formuló observaciones y presentó las 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 veintiséis de noviembre de dos mil diecinueve, mediante el cual se tuvieron por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas, asimismo, se señaló día y hora para que tuviera verificativo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos.-----

3.- El día veintiuno de enero de dos mil veinte, se llevó a cabo el desahogo de pruebas y formulación de alegatos, diligencia en la que compareció la ciudadana [REDACTED] autorizada en el presente procedimiento por el ciudadano [REDACTED], quien acreditó su interés como Apoderado Legal de la persona moral denominada [REDACTED] propietaria del inmueble objeto del presente procedimiento de verificación, así mismo se desahogaron las pruebas admitidas y se formularon alegatos, turnándose el presente expediente a fase de resolución.-----

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

CONSIDERANDOS

PRIMERO.- El Director de Calificación "A" 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 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 XVII, 24, 25 y Quinto transitorio de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/613/2019

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, 37, 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 ahora Alcaldía Benito Juárez, así como a las normas generales de 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 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, de la que se desprende que el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias en la parte conducente lo siguiente:

En relación con el objeto y alcance de la Orden de Visita de Verificación, se hacen constar los siguientes HECHOS / OBJETOS / LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS:

constituido plenamente en el domicilio Calle Frías 13, Colonia Tlacoyamecatl, Alcaldía Benito Juárez, en la Ciudad de México, considerando de ser el correcto por coincidir con nomenclatura oficial y dada por cuenta del propietario del inmueble atendido por el C. [redacted] el quien entrego en propia mano original de orden de visita de verificación y carta de derechos y obligaciones, explico el objeto y alcance de la visita de verificación, me permite el acceso al inmueble en el cual observa lo siguiente: inmueble de planta baja y tres niveles fachada blanca con portones color café, terraza color negro y cristal; al acceder observa un semisótano, el nivel de planta baja, posee un área destinada a estacionamiento, caxta de vigilancia y acceso a las viviendas, de las cuales cabe mencionar alguna ya se encuentran habitadas, en el último nivel se observa área destinada roof garden cubierta en una sección con pergolas sobre estructuras metálicas, con respecto al objeto y alcance de la orden de visita, se desprecia búsqueda es adecuada muestra observada en el inmueble les obra terminada y al momento una parte se encuentra habitada, el número de niveles de la edificación bajo nivel de basamento un semisótano y el número de niveles sobre



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/613/2019

sobre el nivel de banquetta es de 4 niveles.
 4.- El número de viviendas es de 18 de las cuales 4 están habitadas. Las mediciones son las siguientes: a) la superficie del predio es de 850 metros cuadrados, b) la superficie de construcción es de 2760 m² (dos mil setecientos sesenta metros cuadrados), c) la superficie de área libre es de 160 m² (ciento sesenta metros cuadrados), d) la superficie de desplante es de 690 m² (seiscientos noventa metros cuadrados), e) la altura de cubiertas es de 2.60 m (dos punto sesenta metros), f) la altura del inmueble es de 14 m (catorce metros), g) la superficie construida a partir del nivel de banquetta es de 2760 m² (dos mil setecientos sesenta metros cuadrados), h) el inmueble se cubre con nivel de banquetta (es de 2.60 m), se ubica entre la calle de Pilares y Tracogenerati siendo pilares 19 metros carrera a 30 m. 5.- El frente mide 25 m (veinticinco metros) con respecto al punto A y B al momento no exhibe documentos alguno.

De la descripción anterior, se desprende que en el inmueble objeto de la presente determinación al momento de la visita de verificación se observó una obra terminada parcialmente habitada, constituida de un semisótano y cuatro (4) niveles contados a partir del nivel de banquetta y dieciocho (18) viviendas, con las superficies siguientes: predio 850 m² (ochocientos cincuenta metros cuadrados), área libre 160 m² (ciento sesenta metros cuadrados), desplante 690 m² (seiscientos noventa metros cuadrados), construcción a partir de nivel de banquetta 2,760 m² (dos mil setecientos sesenta metros cuadrados) y altura de 14 m (catorce metros lineales), superficies que se determinaron empleando teodolito digital marca Bosch GLM 150, tal y como lo asentó el Personal Especializado en Funciones de Verificación Administrativa adscrito a este Instituto, quien cuenta con fe pública en los actos en que interviene en el ámbito de 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, por lo que tiene valor probatorio pleno.

Asimismo asentó en el acta de visita de verificación, en relación a la documentación a que se refiere la orden de visita, lo siguiente:

"... Al momento no exhibe documentos..." (Sic).

II.- Una vez precisado lo anterior, se procede al estudio del escrito de observaciones ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto con fecha veintiuno de noviembre de dos mil diecinueve por el ciudadano [REDACTED] Apoderado Legal de la persona moral denominada [REDACTED] propietaria del inmueble objeto del presente procedimiento, del cual se advierte que manifestó medularmente lo siguiente:

"[...] ARGUMENTOS DE DERECHO QUE HAGA VALER:

A.—RESPECTO DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN NÚMERO DE EXPEDIENTE INVEACDMX/OV/DU/613/2019, Y CON NÚMERO DE FOLIO OV/CDMXDU/613/2019, DE FECHA 07 DE NOVIEMBRE DE 2019.

LA INCONSTITUCIONALIDAD DEL ESTATUTO ORGÁNICO DEL INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA DEL DISTRITO FEDERAL, AHORA DE LA CIUDAD DE MÉXICO EN CUANTO A SU EMISIÓN, PUBLICACIÓN Y APLICACIÓN.

Resulta inconstitucional el ESTATUTO ORGÁNICO del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, publicado el 1 de julio de 2010 en la Gaceta Oficial del Gobierno del Distrito Federal ahora Ciudad de México, al violarse con su



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/613/2019

publicación el PRINCIPIO DE EFICACIA a que se refiere el artículo 92 de nuestra Constitución [...] -----
[...] Ahora bien, al violarse el principio de EFICACIA Constitucional vicia todo lo que de dicho ordenamiento emane, como los son las facultades conferidas a las autoridades señaladas como responsables en este escrito [...]

[...] En razón a lo antes argumentado, debe declararse la anulación por la inconstitucional manifiesta de la Orden de visita de verificación **INVEACDMX/OV/DU/613/2019** emitida por el Director de Verificación de las Materias del Ámbito Central del Instituto de Verificación por la que se aplica el Estatuto que se arguye de inconstitucional, pero además con el que se demuestra el actuar arbitrario de la responsable al carecer de facultades para ordenar visitas de verificación en materia de desarrollo urbano, lo que conculca en perjuicio de mi representada derechos fundamentales de legalidad consagrados en los artículos 14 y 16 de nuestra Constitución Federal, 3, 4, 53 de la Constitución Política de la Ciudad de México y 30, 31, 32, 40, 58 y demás relativos a la Ley Orgánica de las Alcaldías, ambas de la Ciudad de México [...]

[...] No obstante, ello en este acto se exhiben las siguientes documentales públicas que no fueron mostradas al verificador por las razones antes expuestas. A) Copia certificada del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número 15, de la colonia del Valle, en la Alcaldía Benito Juárez en esta Ciudad de México, en el cual se determina que le corresponde un uso de suelo **H/4/20/M** (HABITACIONAL CUATR NIVELES MAXIMO DE CONSTRUCCION, 20% VEINTE POR CIENTO MINIMO DE AREA LIBRE. DENSIDAD MEDIA= UNA VIVIENDA POR CADA 50.00m2de la superficie total del terreno), HABITACIONAL. SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO 890.66 m2. 20% POR CIENTO DE LA SUPERFICIE DE AREA LIBRE 178.13 m2.: Y 80% DE SUPERFICIE DE DESPLANTE 178.13 m2., SUPERFICIE MAXIMA DE CONSTRUCCION 2,850.11 m2., Y NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS PERMITIDAS 18 (DIECIOCHO), que el uso de suelo para vivienda está permitido, dicho certificado fue suscrito por la P.T. MARIA REINA PALOMARES RESENDIZ, Certificadora de la Dirección del Registro de los Planes y Programas de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, los derechos conferidos en el Certificado en comento se ejercieron conforme lo dispuesto por el artículo 158 tercer párrafo del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal y dentro de su vigencia para el Registro de la Manifestación de Construcción tipo B con número de registro RBBJ-0345-17, certificado que se acompaña como **Prueba Número Tres [...]**" (sic). -----

En ese tenor, esta autoridad a efecto de determinar la veracidad de las manifestaciones realizadas por el ciudadano [REDACTED] procede a la valoración de las pruebas aportadas, 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 se hacen consistir en lo siguiente:-----

- 1) Copia certificada del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, de fecha catorce de julio de dos mil diecisiete, con número de folio 49354-151SEJU17, mismo que se valora de conformidad con los artículos 327 fracción I y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la cual se le otorga valor probatorio pleno, con la que se acredita la zonificación aplicable al inmueble objeto del presente procedimiento siendo **H/4/20/M** (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad: M= Media). -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/613/2019

- 2) Copia certificada del Registro de Manifestación de Construcción tipo B o C, con número de folio FBJ-0345-17, con sello de registro de ventanilla única ante la entonces Delegación Benito Juárez, de fecha dieciséis de noviembre de dos mil diecisiete y número de registro RBJB-0345-17, para el inmueble verificado, mismo que se valora de conformidad con los artículos 327 fracción I y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la cual se le otorga valor probatorio pleno, del que se advierten las superficies específicas a construir en el inmueble de mérito.-----
- 3) Copia certificada de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial con número de folio 1330, fecha de expedición cuatro de agosto de dos mil diecisiete, misma que se valora de conformidad con los artículos 327 fracción I y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la cual se le otorga valor probatorio pleno, con la que se acredita que al inmueble ubicado en calle Fresas, Colonia Tlacoquemecatli, Delegación Benito Juárez, le fué asignado como número oficial el 15 (quince).-----
- 4) Copia certificada del Aviso de Terminación de Obra de Registro de Manifestación de Construcción Tipo B o C, con número de folio FBJ-0573-18 para el inmueble verificado, con sello de fecha de recibido siete de septiembre de dos mil dieciocho ante la entonces Delegación Benito Juárez, mismo que se valora de conformidad con los artículos 327 fracción I y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la cual se le otorga valor probatorio pleno, con la que se acredita que se hizo del conocimiento a la Delegación Benito Juárez sobre la terminación de la obra realizada con Registro de manifestación de construcción tipo B o C, número de registro RBJB-0345-17, de fecha de expedición dieciséis de noviembre de dos mil diecisiete.-----
- 5) Copia certificada de la Autorización de Uso y Ocupación, con número de folio FBJ-0573-18 para el inmueble verificado, de fecha doce de septiembre de dos mil dieciocho, mismo que se valora de conformidad con los artículos 327 fracción I y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la cual se le otorga valor probatorio pleno, con la que se acredita que el Director General de Obras y Desarrollo Urbano autorizo el uso y ocupación del predio ubicado en calle Fresas, número 15 (quince), Colonia Tlacoquemecatli, Delegación Benito Juárez, Código Postal 03200, toda vez que cesaron los trabajos de construcción realizados con base en el Aviso de Terminación de Obra de folio FBJ-0573-18 y se verifico el cumplimiento del proyecto del Registro de Manifestación de Construcción tipo B, número de registro RBJB-0345-17 de fecha dieciséis de noviembre de dos mil diecisiete.-----
- 6) 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 y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, misma que 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 veintiuno de enero de dos mil veinte, la ciudadana [REDACTED] autorizada por el ciudadano [REDACTED] Apoderado Legal de la persona moral denominada [REDACTED] propietaria del inmueble objeto del presente procedimiento, en uso de la voz manifestó los siguientes alegatos:-----

"[...] En este acto solicito se de cuenta con un escrito ingresado el día de hoy veintiuno de enero de dos mil veinte a las nueve cinco de la mañana constante de dieciséis hojas escritas únicamente por su anverso, el cual contiene los alegatos que se formulan en relación con la orden y el acta de visita y la contestación que



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/613/2019

de la misma manera se dio, mediante escrito de fecha veintiuno de noviembre de dos mil diecinueve, queriéndose destacar únicamente que la obra visitada es una obra concluida y habitada por catorce nuevos propietarios y quedan pendientes solamente de escriturar cuatro departamentos y se exhibieron en copia certificada el Aviso de Terminación y la Autorización de Uso y Ocupación, emitida por la alcaldía Benito Juárez desde el mes de septiembre de dos mil dieciocho, el cual no hubiese sido otorgado a la persona moral visitada, si esta no hubiera dado cabal cumplimiento a todas las disposiciones legales y reglamentarias en materia de desarrollo urbano, uso de suelo y construcción, motivo por el cual se solicita se dicte resolución conforme a estricto derecho corresponde [...]” (sic).-----

En esa tesitura, es de señalar que en el escrito de alegatos ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto, el día veintiuno de enero de dos mil veinte, se advierte que la ciudadana [REDACTED] en vía de alegatos nuevamente manifestó lo señalado en su escrito de fecha veintiuno de noviembre de dos mil veinte, el cual ya fue objeto de valoración en párrafos que anteceden, por lo que se continua con el estudio del presente asunto.-----

IV.- Derivado de lo anterior, una vez realizada la valoración de las pruebas presentadas durante la substanciación del presente procedimiento, se procede al análisis lógico jurídico de los hechos señalados en el escrito de observaciones presentado por el visitado así como las pruebas aportadas y su alcance probatorio en relación con los hechos observados por el personal verificador mediante el acta de visita de fecha once de noviembre de dos mil diecinueve.-----

En ese sentido, como fue señalado por el personal especializado en funciones de verificación en el inmueble objeto del presente procedimiento al momento de la visita de verificación se observó una obra terminada parcialmente habitada, constituida al momento de la visita de un semisótano, cuatro (4) niveles contados a partir del nivel de banquetta y dieciocho (18) viviendas, con las superficies siguientes: predio 850 m² (ochocientos cincuenta metros cuadrados), área libre 160 m² (ciento sesenta metros cuadrados), desplante 690 m² (seiscientos noventa metros cuadrados), construcción a partir de nivel de banquetta 2760 m² (dos mil setecientos sesenta metros cuadrados) y una altura de 14 m (catorce metros lineales).-----

En ese contexto, durante la sustanciación del procedimiento fueron presentados diversos medios de prueba dentro de las cuales se desprende el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo de fecha catorce de julio de dos mil diecisiete, con número de folio 49354-151SEJU17, mismo que tenía vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, es decir, hasta el quince de julio de dos mil dieciocho, en consecuencia, tomando en cuenta que la visita de verificación fue practicada con fecha once de noviembre de dos mil diecinueve, resulta evidente que dicho Certificado no se encontraba vigente al momento de la práctica de la visita de verificación; no obstante a lo anterior, con fundamento a lo dispuesto en el artículo 158 último párrafo del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, la visitada acreditó haber ejercido el derecho conferido en el mismo, al haber obtenido el Registro de Manifestación de Construcción tipo B o C, con número de folio FBJ-0345-17, con sello de registro de ventanilla única ante la entonces Delegación Benito Juárez, de fecha dieciséis de noviembre de dos mil diecisiete y número de registro RBB-0345-17, durante la vigencia del Certificado de referencia, por lo que esta autoridad procede a su estudio para los efectos de la presente resolución, al ser la documental que señala la zonificación aplicable al inmueble objeto del presente procedimiento.-----

Una vez precisado lo anterior, del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo descrito, se desprende que al inmueble visitado le es aplicable la zonificación **H/4/20/M** (Habitacional, cuatro (4) niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, lo que corresponde a 178.13 m² (ciento setenta y ocho punto trece metros cuadrados), 80 %



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/613/2019

de superficie de desplante, esto es, 712.53 m² (setecientos doce punto cincuenta y tres metros cuadrados), una superficie máxima de construcción de 2,850.11 m² (dos mil ochocientos cincuenta punto once metros cuadrados) y dieciocho (18) viviendas, zonificación que coinciden plenamente con lo señalado en el original del Registro de Manifestación de Construcción tipo B o C, con número de folio FBJ-0345-17, con sello de registro de ventanilla única ante la entonces Delegación Benito Juárez, de fecha dieciséis de noviembre de dos mil diecisiete y número de registro RJB-0345-17, en ese sentido, mediante el acta de visita materia del presente asunto, el personal verificador señaló que el inmueble de mérito se encontraba edificado al momento de la visita de verificación por cuatro (4) niveles contados a partir del nivel medio de banqueta, con una superficie de construcción contada a partir del nivel de banqueta de 2,760 m² (dos mil setecientos sesenta metros cuadrados) y dieciocho (18) viviendas, con lo que se hace evidente que los niveles, la superficie máxima de construcción y el número de viviendas observados al momento de la visita de verificación en el inmueble visitado, son los permitidos en la zonificación aplicable prevista en el Certificado citado con antelación.-----

Ahora bien, para determinar si el visitado cumple con la superficie de desplante que señala la zonificación aplicable, es importante especificar que del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 49354-151SEJU17 de fecha catorce de julio de dos mil diecisiete, se desprende que el porcentaje de superficie de desplante que debe respetar es del 80%, esto es, de 712.53 m² (setecientos doce punto cincuenta y tres metros cuadrados), en ese sentido, del acta de visita de verificación materia del presente asunto, se advierte que el inmueble de mérito cuenta con una superficie de desplante de 690 m² (seiscientos noventa metros cuadrados), por lo que, se hace evidente que la superficie de desplante observada al momento de la visita de verificación en el inmueble visitado, es la permitida en la zonificación aplicable prevista en el Certificado de referencia.-----

Cabe resaltar que, por lo que respecta a la superficie del predio correspondiente a la zonificación aplicable, es de señalar que de lo asentado por el personal verificador, se establece como superficie total del predio 850 m² (ochocientos cincuenta metros cuadrados), no obstante de las pruebas ofrecidas por el visitado, consistentes en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 49354-151SEJU17 de fecha catorce de julio de dos mil diecisiete, así como el Registro de Manifestación de Construcción tipo B o C, con número de folio FBJ-0345-17, con sello de registro de ventanilla única ante la entonces Delegación Benito Juárez, de fecha dieciséis de noviembre de dos mil diecisiete y número de registro RJB-0345-17, se desprende que la superficie del predio es de 890.66 m² (ochocientos noventa punto sesenta y seis metros cuadrados), por lo que es evidente que existe una variación en la superficie del predio de 40.66 m² (cuarenta punto sesenta y seis metros cuadrados), siendo este un dato impreciso para la correcta y objetiva calificación del acta de visita de verificación que nos ocupa; por lo anterior esta autoridad queda limitada a emitir pronunciamiento alguno respecto de la superficie de área libre.-----

En virtud de lo anterior, esta autoridad determina que el inmueble 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 al número de niveles, el número de viviendas, a la superficie máxima de construcción y la superficie de desplante observados en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación, de conformidad con la zonificación aplicable, prevista en el Certificado Único de Zonificación señalado, en términos del 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".-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/613/2019

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 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.-----

Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.-----

Artículo 87. Ponen fin al procedimiento administrativo: -----

I. La resolución definitiva que se emita."-----

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 al número de niveles, el número de viviendas, a 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 objeto del presente procedimiento de verificación, al momento de la visita de verificación cumplió 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, 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 de la persona moral denominada [REDACTED] Propietaria del inmueble objeto del presente procedimiento de verificación que tiene un término de quince días hábiles contados a partir del día hábil 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. -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/613/2019

QUINTO.- Notifíquese personalmente el contenido de la presente resolución a la persona moral denominada [REDACTED], Propietaria del inmueble objeto del presente procedimiento de verificación, por conducto de su Apoderado Legal, el ciudadano [REDACTED], y/o a los ciudadanos [REDACTED] y/o [REDACTED] personas autorizadas en el presente procedimiento, en el domicilio señalado para tales efectos, ubicado en Calle [REDACTED] número [REDACTED] esquina con [REDACTED] Colonia [REDACTED] Alcaldía [REDACTED] Código Postal [REDACTED] en esta Ciudad de México.-----

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 lo dispuesto en el artículo 83 fracción I del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

SÉPTIMO.- CÚMPLASE.-----

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 por duplicado al calce. Conste.-----

Elaboró
Adriana Santa Carbajal Ávila
Líder Coordinador de Proyectos de Trámites "A"

Supervisó
Manuel Alfredo Zepeda Ruiz
Subdirector De Trámite y Cumplimientos