



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/622/2019

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Miguel Ángel de Quevedo, número 845 (ochocientos cuarenta y cinco), colonia Barrio del Niño Jesús, Alcaldía Coyoacán, código postal 04330 (cuatro mil trescientos treinta), en esta Ciudad, remitido mediante oficio INVEA/DVMAC/5363/2019, 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/622/2019, misma que fue ejecutada el once del mismo mes y año, por la servidora pública Dulce Venecia Collazo Loeza, Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados.

2.- Con fecha veintiséis de noviembre de dos mil diecinueve, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito firmado por la ciudadana [REDACTED], mediante el cual formuló observaciones y presentó pruebas que consideraron 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 veintinueve del mismo mes y año, mediante el cual se tuvieron por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas, señalándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos.

3.- El día treinta y uno de enero de dos mil veinte, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, haciéndose constar la comparecencia de la ciudadana [REDACTED] autorizada en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; por la ciudadana [REDACTED], quien acreditó la personalidad de su poderdante en el presente procedimiento como apoderada legal de la persona moral denominada [REDACTED], propietaria del inmueble visitado, teniéndose por desahogadas las pruebas admitidas y por formulados sus alegatos, turnándose el presente expediente a fase de resolución.

Una vez substanciado el presente procedimiento de verificación, esta Autoridad 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 XVIII, 24, 25 y Quinto transitorio de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/622/2019

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 ahora Alcaldía Benito Juárez, así como a las normas 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:

He constituir en el domicilio señalado en la Orden de Visita de Verificación suscrita, me cercioré de que, truly, el comercio que se realiza con la denominación oficial y correspondiente con la licencia que me otorga. Al iniciar diligencia solicitada por propietario y/o titular y al no encontrarse los antecedentes me otorgó el Sr. [redacted] quien se ostenta como responsable, ante quien me identificué plenamente, le hice constar el motivo de mi visita, el objetivo de la licencia; dicha persona, nos permitió el acceso al inmueble y después de realizar un recorrido observé lo siguiente: se trata de una obra nueva exclusivamente por sótano, semisótano, planta baja y 3 niveles con tubos) consisten en instalación de elevadores, muros, resultado de pozos, colocación de pisos, se clasificó habitabilidad, motorización y trabajos de llaves a color, el acueducto, la instalación y/o c) además una probable fusión de paredes ya que tuvo acceso por la Calle de Planchette número 1044. Se observó en sótano el semisótano áreas por techos, en planta baja y primer nivel espacios para locales comerciales uno en cada nivel, así como dos departamentos también por nivel; y en los niveles siguientes 4 departamentos por nivel; por lo que respecto al alcance de la orden manifesté lo siguiente: 1.- Aprobar documento de inscripción al interior del inmueble de obra nueva (un cuerpo constructivo) constituido por sótano, semisótano y planta baja, más 3 niveles al momento de llevar a cabo los trabajos descritos en líneas anteriores.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/622/2019

21.- El número de niveles bajo nivel de banqueta es de 2.110 m.
 22.- El número de niveles sobre nivel de banqueta es de 18 departamentos y 2 locales.
 23.- La distribución espacial es de 18 departamentos y 2 locales comerciales.
 24.- Las mediciones siguientes: a) - la superficie total del predio es de 1163 m² mil ciento sesenta y tres metros cuadrados.
 b) - la superficie de construcción es de 4471.84 m² cuatro mil cuatrocientos setenta y uno punto ochenta y cuatro metros cuadrados.
 c) - la superficie libre es de 353 m² trescientos cincuenta y tres metros cuadrados.
 d) - la superficie de desplante es de 810 m² ochocientos diez metros cuadrados.
 e) - la altura de entre pisos es de 2.97 metros a 3.62 metros.
 f) - la altura del inmueble es de 13.93 trece punto noventa y tres metros lineales.
 g) - Superficie construida a partir del nivel medio de banqueta es de 2514 m² dos mil quinientos catorce metros cuadrados.
 h) - Las mediciones concluidas cabe señalar que la superficie construida en sótano y semisótano es de 1156 m² mil ciento cincuenta y seis metros cuadrados.
 i) - Las mediciones concluidas cabe señalar que la superficie construida a partir del nivel medio de banqueta es de 1358 metros lineales hacia la banquetta.
 j) - Las mediciones concluidas cabe señalar que la superficie construida a partir del nivel medio de banqueta es de 1358 metros lineales hacia la calle de Miguel Alemán de Comercio es de 46.84 metros y con respecto a la calle de Benavente es de 14.26 metros, por lo que con respecto al caso A y B ya fueron descritas en el apartado de documentos dando todo lo que dice el manifiesto (anexo 10)

De lo anterior, se desprende que el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, al momento de la visita de verificación observó que el inmueble objeto del presente procedimiento se encontraba una obra nueva con trabajos de instalación de elevadores, repellado de muros, colocación de pisos, en sótano y semisótano áreas para bodegas, planta baja y primer nivel espacios para locales comerciales, constituida por sótano, semisótano, planta baja y tres (3) niveles contados a partir del nivel medio de banquetta, 18 (dieciocho) departamentos, 2 (dos) locales comerciales, así mismo fueron precisadas las superficies siguientes: total del predio 1,163 m² (mil ciento sesenta y tres metros cuadrados), construcción 4,471.84 m² (cuatro mil cuatrocientos setenta y uno punto ochenta y cuatro metros cuadrados), área libre 353 m² (trescientos cincuenta y tres metros cuadrados), desplante 810 m² (ochocientos diez metros cuadrados), altura 13.93 m (trece punto noventa y tres metros lineales) y construida a partir del nivel medio de banquetta 2,514 m² (dos mil quinientos catorce metros cuadrados), las cuales se determinaron utilizando telémetro de la 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 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 valor probatorio pleno.

Asimismo, el personal verificador asentó en el acta de visita en relación a la documentación que se requiere en la orden de visita en estudio lo siguiente:

siguientes documentos: Copia certificada de Certificado Único de Construcción de Uso del Suelo con folio 38115-1517AN18 con fecha de expedición 07 de julio del 2018, con el domicilio ubicado en Avenida Miguel Alemán de Comercio número 845, colonia Benito Juárez, Alcatrín, Ciudad de México, con una superficie total de predio de 1163 m² mil ciento sesenta y tres metros cuadrados y punto de partida de 1156 m² mil ciento cincuenta y seis metros cuadrados de los cuales se construye una superficie de 2514 m² dos mil quinientos catorce metros cuadrados a partir del nivel medio de banquetta, con una altura de un piso con respecto a partir del nivel medio de banquetta, expedido por la PT. María Rivas Alvarado, inscrita en el registro del Certificado Único de Construcción de la Dirección del Registro de los Predios y Construcciones, lo que se encuentra en el folio de Silvia Sánchez Guerrero, titular de la construcción.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/622/2019

...del folio 38215-151FLAN18, de fecha de expedición dos de julio de dos mil dieciocho, para el domicilio ubicado en Miguel Ángel de Quevedo, número 845 (ochocientos cuarenta y cinco), colonia Barrio del Niño Jesús, Alcaldía Coyoacán, con la zonificación H/3/40/MB y HM/4/30/Z, con una vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, con una superficie total del predio de 1,179.16 m² (mil ciento sesenta y nueve punto dieciséis metros cuadrados), asimismo copia certificada ante notario público de la Constancia de Alineamiento y/o número oficial, de fecha de expedición diecisiete de marzo de dos mil diecisiete, para el domicilio Avenida Miguel Ángel de Quevedo, número 845 (ochocientos cuarenta y cinco), colonia Barrio del Niño Jesús, Alcaldía Coyoacán, hechos que al ser asentados por 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, se presumen válidos, 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 dichas manifestaciones tienen valor probatorio pleno para esta Autoridad, en términos del artículo 403 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.

En ese sentido, se advierte que durante el desarrollo de la visita de verificación en comento fue exhibido copia certificada del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 38215-151FLAN18, de fecha de expedición dos de julio de dos mil dieciocho, para el domicilio ubicado en Miguel Ángel de Quevedo, número 845 (ochocientos cuarenta y cinco), colonia Barrio del Niño Jesús, Alcaldía Coyoacán, con la zonificación H/3/40/MB y HM/4/30/Z, con una vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, con una superficie total del predio de 1,179.16 m² (mil ciento sesenta y nueve punto dieciséis metros cuadrados), asimismo copia certificada ante notario público de la Constancia de Alineamiento y/o número oficial, de fecha de expedición diecisiete de marzo de dos mil diecisiete, para el domicilio Avenida Miguel Ángel de Quevedo, número 845 (ochocientos cuarenta y cinco), colonia Barrio del Niño Jesús, Alcaldía Coyoacán, hechos que al ser asentados por 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, se presumen válidos, 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 dichas manifestaciones tienen valor probatorio pleno para esta Autoridad, en términos del artículo 403 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.

II.- Una vez precisado lo anterior, se procede al estudio del escrito de observaciones ingresado por la ciudadana [REDACTED], apoderada legal de la persona moral denominada [REDACTED], propietaria del inmueble visitado, en la Oficialía de Partes de este Instituto el día veintiséis de noviembre de dos mil diecinueve, del cual se advierte que manifestó medularmente lo siguiente:

*"[...] Casuísticamente, si bien es cierto, que tanto el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo bajo el folio 44406-151FLAN17, de fecha 4 de julio de 2017, marcan una vigencia, también es cierto que al ejercer el derecho de estos con el registro de manifestación de Construcción, **estos adquirirán la vigencia de dicho registro, tal y como lo dispone el precepto 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal**... Por tanto y toda vez que se ejerció el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo bajo el folio 44406-151FLAN17, de fecha 4 de julio del 2017, con el registro de la manifestación de construcción y esta cuenta con una vigencia hasta el día 14 de Diciembre 2020 dicho certificado se encuentra vigente [...]" (Sic).*

A efecto de corroborar las manifestaciones antes señaladas, esta autoridad 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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/622/2019

hacen consistir en las siguientes:-----

- 1) Copia certificada del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio 44406-151FLAN17, de fecha de expedición cuatro de julio de dos mil diecisiete, el cual se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno, con el cual se acredita que la zonificación aplicable al inmueble ubicado en Avenida Miguel Ángel de Quevedo, número 845 (ochocientos cuarenta y cinco), colonia Barrio del Niño Jesús, código postal 04330 (cuatro mil trescientos treinta), de la entonces Delegación Coyoacán, son: **H/2/40/MB** (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad Muy Baja), asimismo le aplica **HM/4/30/Z** (Habitacional Mixto, 4 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Z), por la Norma de Ordenación sobre Vialidad para Calzada de Tlalpan tramo D – E, de Zaragoza a Eje 2 Oriente – H. Escuela Naval Militar, superficie del predio 1,179.60 m² (mil ciento setenta y nueve punto sesenta metros cuadrados).-----
- 2) Copia certificada del Registro de Manifestación de Construcción Tipo B o C, folio RCOB/54/17, de fecha catorce de diciembre de dos mil diecisiete, con sello de recibido por ventanilla única de la entonces Delegación Coyoacán del mismo día, mes y año, el cual se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno, con el cual se acredita el trámite correspondiente ante la entonces Delegación Coyoacán, respecto de las características específicas de la obra a ejecutar en el inmueble ubicado en calle Miguel Ángel de Quevedo, número 845 (ochocientos cuarenta y cinco), colonia Barrio del Niño Jesús, de la entonces Delegación Coyoacán.-----
- 3) 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.-----
- 4) Presuncional Legal y Humana en lo que favorezca a la promovente, prueba que se toma en consideración en términos de los artículos 379 y 380 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.-----

III.- Aunado a lo anterior, se advierte que durante la celebración de la Audiencia de Desahogo de Pruebas y Formulación de Alegatos de fecha treinta y uno de enero de dos mil veinte, se hizo constar la comparecencia la ciudadana [REDACTED], apoderada legal de la persona moral denominada [REDACTED], propietaria del inmueble visitado, en uso de la voz manifestó los siguientes alegatos:-----

"[...] Ratifico cada una de las actuaciones presentadas, haciendo la aclaración que desconozco en el acuerdo de citación de audiencia de ley, el tercer punto, numeral segundo, nunca fue una prueba otorgada por mi parte, entregando todos los documentos originales en audiencia y desconociendo todo papel que no sea presentado en esta [...]" (Sic).-----

IV.- Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico de todas las constancias que obran en autos respecto a su alcance probatorio en relación con los hechos observados por el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, mediante el acta de fecha once de noviembre de dos mil diecinueve.-----

En ese sentido, como fue señalado por el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, en el inmueble objeto del presente procedimiento al momento de la visita observó una obra nueva con trabajos de instalación de elevadores.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/622/2019

repellado de muros, colocación de pisos, en sótano y semisótano áreas para bodegas, planta baja y primer nivel espacios para locales comerciales, constituida por sótano, semisótano, planta baja y tres (3) niveles contados a partir del nivel medio de banqueta, 18 (dieciocho) departamentos, 2 (dos) locales comerciales, así mismo fueron precisadas las superficies siguientes: total del predio 1,163 m² (mil ciento sesenta y tres metros cuadrados), construcción 4,471.84 m² (cuatro mil cuatrocientos setenta y uno punto ochenta y cuatro metros cuadrados), área libre 353 m² (trescientos cincuenta y tres metros cuadrados), desplante 810 m² (ochocientos diez metros cuadrados), altura 13.93 m (trece punto noventa y tres metros lineales) y construida a partir del nivel medio de banqueta 2,514 m² (dos mil quinientos catorce metros cuadrados).-----

Ahora bien, durante el desarrollo de la visita de verificación en comento fue exhibido copia certificada del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 38215-151FLAN18, de fecha de expedición dos de julio de dos mil dieciocho, mismo que tiene una vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, es decir, hasta el tres de julio de dos mil diecinueve, 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, aunado a que durante la sustanciación del presente procedimiento no fue exhibido, por lo que esta Autoridad no tiene la certeza de dicho documento.-----

En dicho sentido, esta autoridad determina que la documental que establece la normatividad aplicable al inmueble visitado, es el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, de fecha de expedición cuatro de julio de dos mil diecisiete, con número de folio 44406-151FLAN17, el cual tenía una vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, esto fue hasta el cinco de julio de dos mil dieciocho, resultando evidente que dicho certificado no se encontraba vigente al momento de la práctica de la visita de verificación; sin embargo, acreditó 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 haber tramitado su Registro de Manifestación de Construcción Tipo B o C, folio RCOB/54/17, de fecha catorce de diciembre de dos mil diecisiete, con sello de recibido por ventanilla única de la entonces Delegación Coyoacán del mismo día, mes y año, respecto del inmueble de mérito, durante la vigencia del Certificado antes citado, el cual al ser consultado en la página electrónica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, coincide plenamente con la imagen digital almacenada en dicha página, por lo que resulta procedente tomarlo en cuenta para la emisión de la presente determinación.-----

Una vez precisado lo anterior, del estudio y análisis realizado al Certificado antes citado, se advierte que al inmueble visitado le corresponden las zonificaciones H/2/40/MB (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad Muy Baja), y HM/4/30/Z (Habitacional Mixto, 4 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Z), la última por Norma de Ordenación sobre Vialidad, por lo que esta autoridad determina tomar en cuenta para efectos de emitir la presente determinación la última zonificación citada, toda vez que es la que refiere en su registro de manifestación de construcción antes citado, siendo esta **HM/4/30**, (Habitacional Mixto, 4 (cuatro) niveles de construcción, 30% (treinta por ciento) mínimo de área libre), con una superficie máxima de construcción de 3,302.88 m² (tres mil trescientos dos punto ochenta y ocho metros cuadrados), y 70 % desplate 825.72 m² (ochocientos veinticinco punto setenta y dos metros cuadrados); en ese sentido, del acta de visita de verificación materia del presente asunto, se advierte que el inmueble visitado, se encontraba constituido por cuatro (4) niveles contados a partir del nivel medio de banqueta, una superficie de construcción contada a partir del nivel medio de banqueta de 2,514 m² (dos mil quinientos catorce metros cuadrados) y un desplante 810 m² (ochocientos diez metros cuadrados); de lo anterior se advierte que los niveles, la superficie máxima de construcción y desplante observados al momento de la visita de verificación en el inmueble visitado, se encuentran dentro de los parámetros permitidos en la zonificación aplicable prevista en e



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/622/2019

Certificado de referencia.

Ahora bien, por lo que respecta a la superficie de área libre correspondiente a la zonificación aplicable, es de señalar que de lo asentado por el personal especializado en funciones de verificación, se establece que la superficie del predio es de 1,163 m² (mil ciento sesenta y tres metros cuadrados), no obstante del Certificado en comento, se desprende que la superficie del predio del inmueble visitado es de 1,179.60 m² (mil ciento setenta y nueve punto sesenta metros cuadrados), por lo que es evidente que existe una variación en la superficie del predio de 16.6 m² (dieciséis punto seis metros cuadrados), siendo este un dato impreciso para la correcta y objetiva calificación del acta de visita de verificación que nos ocupa; una vez determinado lo anterior, es de concluir que esta autoridad queda limitada a emitir pronunciamiento alguno respecto de la superficie de área libre, toda vez que no cuenta con los elementos necesarios para determinar el cumplimiento o incumplimiento de esta.

En virtud de lo anterior, esta autoridad determina que el visitado hasta el momento de la visita de verificación materia del presente procedimiento, observa las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, respecto de los niveles, la superficie máxima de construcción y la superficie de desplante requerida en la zonificación aplicable prevista en el certificado en estudio, por lo que resulta evidente que la persona moral denominada [REDACTED], propietaria del inmueble visitado, observa las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, dando cumplimiento a lo autorizado en el certificado en estudio, así como lo establecido en los artículos 11 primer párrafo, 43, 47, 48 y 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, ordenamientos legales que para mayor referencia se citan a continuación:

Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

“Artículo 11. Las inscripciones contenidas en el Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano son obligatorias para autoridades y particulares y sólo podrán ser modificadas por determinación de las autoridades competentes para autorizar modificaciones a los programas y aquellos actos o programas incidan que en el territorio 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. 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:



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/622/2019

I. La resolución definitiva que se emita."

RESUELVE

PRIMERO.- Esta Autoridad es competente para conocer y 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, 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 los mismos se encuentran dentro de los parámetros establecidos en la zonificación aplicable prevista en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, de fecha de expedición cuatro de julio de dos mil diecisiete, con número de folio 44406-151FLAN17, 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 del interesado que tiene un término de quince días hábiles contados a partir del día siguiente en que surta sus efectos la notificación de la presente resolución, para interponer el recurso de inconformidad ante el superior jerárquico de esta autoridad o promover juicio de nulidad ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México.

QUINTO.- Notifíquese personalmente la presente determinación administrativa a la persona moral denominada [REDACTED], propietaria del inmueble visitado, a través de su apoderada legal, la ciudadana [REDACTED] y/o a los ciudadanos [REDACTED]

[REDACTED], personas autorizadas dentro del presente procedimiento, en el domicilio señalado para oír y recibir notificaciones, ubicado en calle de [REDACTED]

SEXTO.- Gírese atento oficio a la Coordinación de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que se designe y comisione personal especializado en funciones de verificación, para la notificación de la presente resolución, de conformidad con el artículo 83 fracción I del referido reglamento.

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 al calce por duplicado. Conste.

Elaboró: Lilia Amaranta Rosales Leviz.

Revisó: Andrés Gutiérrez Chávez.

Supervisó: Manuel Alfredo Zepeda Ruiz.