EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/627/2019

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Avenida Insurgentes Sur, número 1392 (mil trescientos noventa y dos), colonia Actipan, Alcaldía Benito Juárez, Código Postal 03230 (tres mil doscientos treinta), en la Ciudad de México, remitido mediante oficio INVEA/DVMAC/5368/2019, signado por el Subdirector de Orden y Verificación de las Materias del Ámbito Central de este Instituto, atento a los siguientes:----------

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

1.- En fecha 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/627/2019, misma que fue ejecutada el once del mismo mes y año, por el servidor público Reyes Roldan Aguilar, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados.----------

2.- El día veintiséis 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 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 veintinueve del mismo mes y año, mediante el cual se reconoció la personalidad del promovente en su carácter de copropietario y apoderado legal de los ciudadanos [redacted] y [redacted] copropietarios del inmueble visitado, por ofrecidas las pruebas exhibidas; por señalado el domicilio para oír y recibir notificaciones y documentos; por autorizadas a las personas señaladas en su escrito de cuenta, así mismo se señaló fecha y hora para que tuviera verificativo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos.---------

3.- El día cinco de febrero de dos mil veinte a las once horas, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la que se hizo constar la comparecencia de la ciudadana [redacted] persona autorizada en el presente procedimiento, teniéndose por desahogadas las pruebas admitidas y por formulados sus alegatos.----------

4.- El día cinco de febrero de dos mil veinte, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por la ciudadana [redacted] mediante el cual presentó prueba superviniente, recayéndole acuerdo de fecha diez del mismo mes y año.

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

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

PRIMERO.- El Director de Calificación "A" del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, es competente para 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 Publica de la Ciudad de México; 1, 2 fracciones II y VI, 3, 5 y 6 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VIII y IX, 7 fracciones I, II, III, IV, 8, 9, 13, 19 bis, 97 párrafo segundo, 98, 105, 105 Bis, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c y IV, y transitorio Quinto del decreto publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha doce de junio de dos mil diecinueve, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 1, 3 fracciones III y V, 6 fracciones IV y V, 10, 12, 14 apartado A, fracciones I, inciso c, II y IV, 15 fracción II, 23 fracciones VI, VII, y XVIII, 24, 25 y Quinto transitorio de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1, 2, 3 fracción VII, 7, 22 fracción II, 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 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, alegatos, y demás documentos 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 adscrito a este Instituto asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias en la parte conducente lo siguiente.---------------------------------

Una vez constituido en el domicilio de cuenta por así indicarlo la nomenclatura oficial y en confirmarlo el visitado se pudo observar un inmueble de planta baja y cuatro niveles el cual se observa con trabajos de acabados al momento se encuentran (4) cuatro trabajadores realizando colocación de tabla roca, aplanado.

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/627/2019

trabajos de carpinteria se observa area para uso de oficinas, respecto a su Alcance se puede observar lo siguiente 1.- El Aprovechamiento observado al interior del inmueble es de obra nueva en etapa de Acabados con un Avance del 90% 2.) el Numero de niveles bajo el Nivel de Banqueta (5) Cinco Niveles. 3) el Numero de niveles Sobre Nivel de banqueta 10 niveles 4) No se puede determinar numero de viviendas 5) las medidas siguientes a) superficie total del predio (370) trescientos setenta metros cuadrados b) superficie de Construccion (4600) cuatro mil seiscientos metros cuadrados c) superficie de area libre (38) treinta y ocho metros cuadrados ——— d) superficie de desplante en planta baja (338) trescientos treinta y ocho *e) Altura del inmueble (35) treinta y cinco metros lineales f) Altura de entre pisos en PB y 1er N 2.80 metros, 3er nivel 4.15 metros lineales g) superficie construida a partir del nivel de banqueta (2800) dos mil ochocientos metros cuadrados — h) No cuenta con nivel medio de banqueta 6.- Se encuentra entre las calles de Maria de la luz Bravo y Algeciras 7.- Metros lineales del frente calle Maria de la Luz Bravo es de (33) *Superficie de primer nivel (280) doscientos ochenta metros cuadrados treinta y tres metros lineales Folio: OV/ CDMX DU/ 627/2019 y por la Avenida Insurgentes Sur (46.9) cuarenta seis punto nueve metros lineales por el numeral A y B ya fueron descritos en el apartado correspondiente en copia simple.

De lo anterior, se desprende que el Personal Especializado en Funciones de Verificación observó una obra nueva en etapa de acabados, constituida al momento de la visita de verificación por planta baja y nueve niveles, es decir, diez (10) niveles contados a partir del nivel de banqueta, con las superficies siguientes: total del predio 370.00 m^2 (trescientos setenta metros cuadrados), construcción de 4,600 m^2 (cuatro mil seiscientos metros cuadrados), construida a partir del nivel de banqueta de 2,800 m^2 (dos mil ochocientos metros cuadrados), desplante en planta baja 338 m^2 (trescientos treinta y ocho metros cuadrados), desplante a partir de primer nivel 280 m^2 (doscientos ochenta metros cuadrados), área libre 38 m^2 (treinta y ocho metros cuadrados), altura de entre pisos en planta baja y primer nivel 2.80 m (dos punto ochenta metros lineales) y una altura de 37 m (treinta y siete metros lineales), las cuales se determinaron utilizando telémetro láser digital marca Bosch GLM 150, tal y como lo asentó el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, en el acta de visita de verificación materia del presente procedimiento, quien se encuentra dotado de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones, de conformidad con los artículos 46 fracción III de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 3 fracción XVI del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; manifestaciones que tienen valor probatorio pleno.---

---

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

---

siguientes documentos: Copia simple de certificado de uso de suelo de fecha 24 de agosto 2015 Folio 58682-151STU15 para el domicilio de Avenida Av Insurgentes Sur 1392 colonia Actipan Delegacion Benito Juarez [illegible] vigencia de un año contado a partir del dia siguiente de su expedicion. Copia simple de Constancia de Alineamiento y/o Numero oficial Formato DU-10 Fecha 10-Feb-2014 para el Domicilio de merito sello de Direccion de desarrollo Urbano de la Delegacion Benito Juarez firmado por Lic. Jorge Carlos Acuña Ramirez Director de desarrollo Urbano

---

Por lo anterior, esta autoridad al advertir que las documentales exhibidas al momento de la visita, fueron aportadas como pruebas durante la substanciación del presente procedimiento, se procederá a su valoración y análisis en párrafos posteriores. ----------

---

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 veintiséis de noviembre de dos mil diecinueve, por el ciudadano [redacted] en su carácter de copropietario y apoderado legal de los ciudadanos [redacted] y [redacted] copropietarios del inmueble materia del presente procedimiento, del cual se advierte que manifestó medularmente lo siguiente:----------

---

> *"[…] IV.- PETICION QUE SE FORMULA: SE DECRETE LA NULIDAD DERIVADA DE LA INCONSTITUCIONALIDAD DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA CONTENIDA EN EL EXPEDIENTE NUMERO INVEACDMX/OV/DU/627/2019, Y CON NUMERO DE FOLIO OV/CDMXDU/627/2019, Y EL ACTA DE VISITA DE VERIFICACION CON EL MISMO NUMERO DE EXPEDIENTE Y FOLIO POR SER FRUTO DE UN ACTO VICIADO DE ORIGEN.----*
> *V.- FECHA EN QUE SE REALIZO LA VISTA: 11 DE NOVIEMBRE DE 2019.*
> *VI.- NUMERO DE EXPEDEINTE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACION ADMINISTRATIVA: INVEACDMX/OV/DU/627/2019 Y CON NUMERO DE FOLIO OV/CDMXDU/627/2019. […]" (sic).----------*
> *"[…] Con todo lo hasta aquí indicado se llega a la conclusión que la obra del inmueble ubicado en Avenida Insurgentes Sur número 1392 Colonia Actipan C.P. 03230, Delegación Benito Juárez, Ciudad de México, además de contar con toda la documentación que ampara la legalidad de los trabajos de construcción que se ejecutaron siempre cumplió cabalmente con todas las Leyes y Reglamentos en materia de desarrollo urbano respecto a la zonificación que le aplica, el aprovechamiento, destino y normatividad aplicable a dicha materia así como al contenido de la Constancia de Alineamiento y Numero Oficial […]" (sic).----------*

En ese tenor, esta autoridad procede a la valoración de las pruebas aportadas en términos del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente en términos del artículo 4 párrafo segundo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México en relación con el artículo 7 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, las cuales se hacen consistir en las siguientes:----------

---

1. Copia certificada de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, con número de folio 0067, de fecha diez de febrero de dos mil catorce, la cual se valora en términos de los artículos 327 fracción I y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le concede valor probatorio pleno, con la que se acredita el número oficial que le fue asignado al inmueble ubicado en Avenida Insurgentes Sur, número 1392 (mil trescientos noventa y dos), colonia Actipan, Alcaldía Benito Juárez, Código Postal 03230 (cero tres mil doscientos treinta), en la Ciudad de México.----------

---

2. Copia certificada del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 58682-151STVI15, con fecha de expedición de veinticuatro de agosto de dos mil quince, el cual se valora en términos de los artículos 327 fracción I y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le concede valor probatorio pleno, con la que se acredita la zonificación y normatividad aplicable al inmueble visitado ubicado en Avenida Insurgentes Sur, número 1392 (mil trescientos noventa y dos), colonia Actipan, Alcaldía Benito Juárez, Código

Postal 03230 (tres mil doscientos treinta), en la Ciudad de México.----------

---

3. Copia certificada del Registro de Manifestación de Construcción Tipo B o C, folio FBJ-01197-15, de fecha dieciséis de diciembre de dos mil quince, Aviso de Terminación de Obra, folio número FBJ-0426-18, recibido por la entonces Delegación Benito Juárez el nueve de julio de dos mil dieciocho, la cual se valora en términos de los artículos 327 fracción I y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le concede valor probatorio pleno, con la que se acredita que la Manifestación de Construcción quedó registrada ante la Alcaldía Benito Juárez, señalándose en la misma las superficies y niveles a construir en el inmueble de mérito. ------

---

4. Copia certificada del oficio número DGODU/1807Bis/2018, de fecha veintiséis de septiembre de dos mil dieciocho, expedido por el Director General de Obras y Desarrollo Urbano, de la entonces Delegación Benito Juárez, hoy Alcaldía Benito Juárez, el cual se valora en términos de los artículos 327 fracción I y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le concede valor probatorio pleno, con la que se acredita que la Alcaldía Benito Juárez, autorizó la ejecución de trabajos que no requieren manifestación de construcción ni licencia de construcción especial.----------

---

5. 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, 402 y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, en el que obran documentales que serán analizadas en la presente determinación.----------

---

6. Presuncional Legal y Humana en lo que favorezca a la promovente, prueba que se valora en términos de los artículos 379, 380, 402 y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria a la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, la cual no constituye una prueba especial en sí misma, sino que es el resultado de la deducción lógica de los hechos acreditados en autos para llegar a la verdad que se debe saber, la cual será analizada en la presente determinación.--------

---

III.- Aunado a lo anterior, se advierte que durante la celebración de la Audiencia de Desahogo de Pruebas y Formulación de Alegatos de fecha cinco de febrero de dos mil veinte, la ciudadana [redacted] persona autorizada en el presente procedimiento, en uso de la voz manifestó los siguientes alegatos:----------

---

En este acto se declara abierta la etapa de formulación de alegatos, manifestando en el uso de la palabra la compareciente, lo siguiente: "En vía de alegatos solicito que se consideren los formulados e ingresados el día de hoy cinco de febrero de dos mil veinte, a las diez treinta horas, constantes en veintiún fojas escritas únicamente por su anverso, que contienen los argumentos lógico jurídicos que demuestran que la obra terminada y verificada a la fecha tiene su autorización de uso y ocupación, expedida por la Dirección General de Obras de la alcaldía Benito Juárez, y que si le fue otorgada es por que cumplió al extremo con todas las disposiciones legales y reglamentarias en materia de construcciones, desarrollo urbano y uso de suelo. De igual forma solicito que esta autoridad se pronuncie sobre la admisión y desahogo de la prueba superveniente ofrecida e ingresada ante este Instituto el día de hoy cinco de febrero de dos mil veinte a las diez treinta de la mañana, consistente en documental pública, expedida el día treinta y uno de enero de dos mil diecinueve, por la unidad de transparencia de este Instituto, donde se informa que el verificador administrativo Reyes Roldan Aguilar es de profesión médico veterinario zootecnista y fue el responsable de realizar las mediciones en la obra verificada, motivo por el cual carece de veracidad técnica y conocimientos para haber realizado las erráticas menciones que han sido objetadas e impugnadas desde la contestación a la presente visita de verificación, siendo en la especie servidor público incompetente que además usurpa profesiones en materia de ingeniería y/o arquitectura," siendo todo lo que desea manifestar. en consecuencia, se cierra el presente periodo. ----------

---

Por lo que es de señalar que con fecha veintiuno de enero de dos mil veinte, se notificó al ciudadano [redacted] el acuerdo de Citación de Audiencia de Ley, en el que de manera clara y precisa se señaló lo siguiente:----------

---

> *"[...] Respecto a la probanza consistente en el Dictamen emitido por el Ingeniero Civil Nicolás Arturo Iris Aguilar, con cedula Profesional número 0722617, se tiene por ofrecido mas no por admitido, toda vez que no se relaciona ni es el idóneo para acreditar el cumplimiento del objeto del alcance la orden de visita de verificación.*----------
>
> *En relación a la resolución administrativa de fecha nueve de enero de dos mil diecinueve emitida en el expediente INVEADF/OV/DUYUS/2539/2018, emitida por la Directora de Calificación "A" de este Instituto, se le tiene por ofrecida mas no por admitida, toda vez que dicho documental forma parte de un procedimiento diverso al que se encuentra substanciándose. [...]" (sic).*----------

---

De lo anterior, se desprende que la resolución de fecha nueve de enero de dos mil diecinueve, emitida dentro del expediente INVEADF/OV/DUYUS/2539/2018, así como el Dictamen Técnico del Ingeniero Civil Nicolás Arturo Iris Aguilar, con cédula Profesional número 0722617, ofrecidos en el procedimiento administrativo antes citado, no fueron admitidas como pruebas en el presente asunto, ya que no guardaban relación directa con el objeto y alcance de la orden de visita de verificación, lo cual se le hizo de conocimiento al ciudadano [redacted], de manera clara y precisa a través del Acuerdo de Citación de Audiencia de Ley de fecha veintinueve de noviembre de dos mil diecinueve, mismo que le fue notificado el veintiuno de enero del año dos mil veinte, tal y como consta en autos.----------

---

IV.- Derivado de lo anterior, 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 Especializado en Funciones de Verificación mediante el acta de visita de fecha once de noviembre de dos mil diecinueve.----------

---

En ese sentido, del escrito de observaciones se desprenden diversas manifestaciones vertidas en contra de la orden de visita de verificación materia del presente procedimiento, de las cuales debe indicarse que dicha orden es considerada por esta autoridad como un acto consentido por parte del visitado, ello en virtud de que la misma no se impugnó por los medios establecidos por la ley, y las simples manifestaciones de inconformidad que hace valer el promovente respecto de la misma, no producen efectos jurídicos ante esta autoridad , tendientes a revocar, confirmar o modificar el acto "reclamado", ello en virtud de que el Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal establece en sus artículos 59, 60 y 61 los medios de impugnación en contra de los actos de las autoridades administrativas y resoluciones que pongan fin al procedimiento de verificación, así como los plazos y términos alusivos a su presentación, consecuentemente el visitado tuvo dentro del plazo concedido para tal efecto en los preceptos legales antes invocados, el medio de defensa para impugnar la Orden y/o Acta de Visita de Verificación que nos ocupa, lo que no aconteció en la especie, por lo que su consentimiento tácito se traduce a un acto consentido, máxime que esta autoridad no tiene facultades para revocar, confirmar, modificar o en su caso declarar la nulidad respecto de la Orden y/o Acta de Visita de Verificación, en virtud de que los actos emitidos por esta Dirección de Calificación "A", no pueden ir más allá de lo permitido o establecido en el marco jurídico en el cual se delimita su competencia, atribuciones y/o facultades, como es en el caso en concreto lo dispuesto en el artículo 25 apartado A BIS sección primera del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, Organismo

Público Descentralizado. Sirviendo lo anterior el siguiente Criterio jurisprudencial: ----------

---

Tesis: VI.3o.C. J/60
Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
Novena Época
176608
Tribunales Colegiados de Circuito
Tomo XXII, Diciembre de 2005 Pag. 2365
Jurisprudencia(Común)

ACTOS CONSENTIDOS. SON LOS QUE NO SE IMPUGNAN MEDIANTE EL RECURSO IDÓNEO.

Debe reputarse como consentido el acto que no se impugnó por el medio establecido por la ley, ya que si se hizo uso de otro no previsto por ella o si se hace una simple manifestación de inconformidad, tales actuaciones no producen efectos jurídicos tendientes a revocar, confirmar o modificar el acto reclamado en amparo, lo que significa consentimiento del mismo por falta de impugnación eficaz.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo en revisión 2/90. Germán Miguel Núñez Rivera. 13 de noviembre de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: Juan Manuel Brito Velázquez. Secretaria: Luz del Carmen Herrera Calderón.
Amparo en revisión 393/90. Amparo Naylor Hernández y otros. 6 de diciembre de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: Juan Manuel Brito Velázquez. Secretaria: María Dolores Olarte Ruvalcaba.
Amparo directo 352/2000. Omar González Morales. 1o. de septiembre de 2000. Unanimidad de votos. Ponente: Teresa Munguía Sánchez. Secretaria: Julieta Esther Fernández Gaona.
Amparo directo 366/2005. Virginia Quixihuitl Burgos y otra. 14 de octubre de 2005. Unanimidad de votos. Ponente: Norma Fiallega Sánchez. Secretario: Horacio Óscar Rosete Mentado.
Amparo en revisión 353/2005. Francisco Torres Coronel y otro. 4 de noviembre de 2005. Unanimidad de votos. Ponente: Filiberto Méndez Gutiérrez. Secretaria: Carla Isselín Talavera. ----------

---

En ese contexto, como fue señalado por el personal verificador en el inmueble objeto del presente procedimiento se observó una obra nueva en etapa de acabados, constituida al momento de la vista de verificación por planta baja y nueve niveles es decir diez (10) niveles contados a partir del nivel de banqueta, con las superficies siguientes: total del predio 370.00 m^2 (trescientos setenta metros cuadrados), construcción 4,600 m^2 (cuatro mil seiscientos metros cuadrados), construcción a partir del nivel de banqueta 2,800 m^2 (dos mil ochocientos metros cuadrados), desplante en planta baja 338 m^2 (trescientos treinta y ocho metros cuadrados), desplante a partir de primer nivel 280 m^2 (doscientos ochenta metros cuadrados), área libre 38 m^2 (treinta y ocho metros cuadrados), altura de entre pisos en planta baja y primer nivel 2.80 m (dos punto ochenta metros lineales, y una altura de 37 m (treinta y siete metros lineales).----------

---

En ese sentido, con la finalidad de verificar si las medidas y/o superficies antes citadas se encuentran permitidas por la zonificación aplicable al inmueble de mérito se procede al análisis del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 58682-151STVI15, con fecha de expedición de veinticuatro de agosto de dos mil quince, expedido a favor del

inmueble visitado, de cuyo contenido se advierte que tenía vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, esto fue hasta el veinticinco de agosto de dos mil dieciséis, 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, número FBJ-B-01197-15, de fecha dieciséis de diciembre de dos mil quince, durante la vigencia del Certificado de referencia.----------

---

Una vez precisado lo anterior, del estudio y análisis del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio 58682-151STVI15, se advierte que al inmueble materia del presente procedimiento le aplican las zonificaciones **H4/20/B** (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad baja); así como **HM10/20/Z** (Habitacional mixto, 10 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre), y una superficie de construcción de 2,976.96 m^2 (dos mil novecientos setenta y seis punto noventa y seis metros cuadrados), Z número de viviendas, tomándose en cuenta para la presente determinación la zonificación **HM10/20/Z,** toda vez que fue la indicada en el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B o C, folio FBJ-01197-15, siendo el caso que del acta de visita de verificación materia del presente asunto, se señaló que en el domicilio visitado se observó una obra nueva en etapa de acabados, constituida al momento de la visita por; 10 (diez) niveles sobre nivel de banqueta y una superficie construida de 2,800 m^2 (dos mil ochocientos metros cuadrados), con lo que se hace evidente que por lo que respecta al número de niveles y la superficie máxima de construcción observados al momento de la visita de verificación en el inmueble que nos ocupa, estos se encuentran dentro de los parámetros establecidos en la zonificación aplicable al inmueble de mérito, señalada en el Certificado en estudio.----------

---

Ahora bien, por lo que respecta a la superficie de área libre correspondiente a la zonificación aplicable al inmueble que nos ocupa, es de señalar que el personal especializado en funciones de verificación asentó en el acta correspondiente que el área libre observada al momento de la visita de verificación en el inmueble de mérito es de 38 m^2 (treinta y ocho metros cuadrados), en ese contexto, y de acuerdo a la zonificación aplicable al inmueble visitado, se desprende que el porcentaje de área libre que debe respetar es del 20%, (veinte por ciento), siendo que de la operación aritmética efectuada respecto de la superficie del predio de 370.00 m^2 (trescientos setenta metros cuadrados), da como resultado la cantidad de a 74 m^2 (setenta y cuatro metros cuadrados), sin embargo del acta de visita de verificación se desprende que el servidor público antes citado señaló dos superficies de desplante en el inmueble en trato, la primera en planta baja de 338 m^2 (trescientos treinta y ocho metros cuadrados) y la segunda a partir del primer nivel de 280 m^2 (doscientos ochenta metros cuadrados), por lo que al referir dos superficies de desplante en el mismo, esto trae consigo una variación en el área libre, siendo estos datos imprecisos para la correcta y objetiva calificación del acta de visita de verificación que nos ocupa; consecuentemente esta autoridad queda limitada para emitir pronunciamiento alguno respecto de la superficie de área libre permitida para el inmueble objeto del presente procedimiento, toda vez que no cuenta con los elementos necesarios para determinar el cumplimiento o incumplimiento de ésta.----------

---

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, y superficie máxima de construcción con las que cuenta el inmueble de mérito, del

conformidad con la zonificación aplicable, prevista en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 58682-151STVI15, en relación con los artículos 11 primer párrafo 43 , 47,48 y 51 fracción I, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismos que se citan:----------

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. Las Secretaría 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* ----------

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."----------

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

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, y superficie máxima de construcción. observados en el inmueble visitado, esta autoridad determina que los ciudadanos [redacted] y [redacted], copropietarios del inmueble materia del

presente procedimiento, hasta el momento de la visita de verificación se encontraba dentro de los parámetros permitidos en la zonificación aplicable en lo que respecta la superficie de máxima de construcción, dejando a salvo a la facultad dada a esta autoridad para ordenar y realizar las visitas de verificación necesarias en el inmueble de mérito; 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 a la interesada 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 al ciudadano [redacted] en su carácter de copropietario y apoderado legal de los ciudadanos [redacted] y/o a los ciudadanos [redacted] y/o [redacted] y/o [redacted] personas autorizadas en el presente procedimiento, en el domicilio señalado para oír y recibir notificaciones ubicado en calle [redacted] número [redacted], esquina con [redacted] Colonia [redacted] Alcaldía [redacted] Código Postal [redacted], 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: LIC. ANA FELIPA RODRIGUEZ ROBLES REVISÓ: LIC. ANDRÉS GUTIÉRREZ CHÁVEZ, PERSONAL SUPERVISÓ: LIC. MANUEL ALFREDO ZEPEDA RUIZ.

Carolina 132, colonia Noche Buena
Alcaldía Benito Juárez, C. P. 03720, Ciudad de México
T. 5547377700