



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/628/2019

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Calle Illinois, número 70 (setenta), Colonia Ciudad de Los Deportes, Alcaldía Benito Juárez, Código Postal 03710 (tres mil setecientos diez), en esta Ciudad de México; remitido mediante oficio INVEA/DVMAC/5369/2019, 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/628/2019, la cual fue ejecutada el día once del mismo mes y año, por el servidor público Aarón Quetzalcóatl Núñez Ramírez, Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados.

2.- En fecha veintiséis de noviembre de dos mil diecinueve, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito firmado por el ciudadano [REDACTED] quien se ostentó como representante legal de los ciudadanos [REDACTED]

[REDACTED] quien también acostumbra usar el nombre de [REDACTED] y [REDACTED] Copropietarios del inmueble objeto del presente procedimiento, 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 veintinueve del mismo mes y año, mediante el cual se tuvieron por ofrecidas las pruebas exhibidas, señalándose día y hora para la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos.

3.- El veintitrés de enero de dos mil veinte, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la cual se hizo constar la comparecencia de la ciudadana [REDACTED] persona autorizada dentro del presente procedimiento por el ciudadano [REDACTED] a quien se le tuvo por reconocida su personalidad como representante legal de los ciudadanos [REDACTED]

[REDACTED] (quien también acostumbra usar el nombre de [REDACTED] y [REDACTED] Copropietarios del inmueble objeto del presente procedimiento, así mismo se tuvieron por desahogadas las pruebas y por formulados sus alegatos.

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/628/2019

Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; 1, 2 fracciones II y VI, 3, 5 y 6 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VIII y IX, 7 fracciones I, II, III, IV, 8, 9, 13, 19 bis, 97 párrafo segundo, 98, 105, 105 Bis, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c y IV, y transitorio Quinto del decreto publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha doce de junio de dos mil diecinueve, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 1, 3 fracciones III y V, 6 fracciones IV y V, 10, 12, 14 apartado A, fracciones I, inciso c, II y IV, 15 fracción II, 23 fracciones VI, VII, y XVIII, 24, 25 y Quinto transitorio de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1, 2, 3 fracción VII, 7, 22 fracción II, 23, 25 apartado A BIS, 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 zonificación y ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación instrumentada en el inmueble en comento, practicada en cumplimiento a la orden materia del presente asunto, documentos públicos que conforme a los artículos 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 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 Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias en la parte conducente lo siguiente:-----

HECHOS / OBJETOS / LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS:

SE CONSTITUYÓ PERMANENTE EN CALLE JAINCIS NÚMERO 70, ALCALDÍA BENITO JUÁREZ, DISTRITO FEDERAL, SE HIZO EL CORREO POR LA INDICADA LA AGENCIA OFICIAL Y SIENDO CONFIRMADO QUE LA VISITA QUE SE ACEPTA COMO CORREO. SIENDO LA VERIFICACIÓN DEL PROPIETARIO Y/O REPRESENTANTE LEGAL, SIENDO QUE NO SE ENCONTRARON POR LO QUE SE ATENDIÓ POR QUIEN SE OSTENTÓ COMO ENCARGADO YA QUE ADI IC CONTEMPLA LA ORDEN, QUE SE REALIZÓ A DIESA Y A QUE SE HIZO ENTREGA DE LA CARTA DE HECHOS Y OBSERVACIONES Y ORDEN DE VISITA, QUE RESPONDIÓ A



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/628/2019

El objeto y alcance informo que se trata de una obra nueva en proceso, observando que al momento está estructurada por sótano, semi sótano, planta baja y cinco niveles construidos al momento, observando la planta colocada para colar el quinto nivel. (ya colado en etapa de setado) en todos los niveles la estructura es la misma y de trabajo en instalación de servicios y formados de concreto aparente y pulidos y limpieza de pisos. 1) el procedimiento al momento es de obra nueva en proceso. Observe trabajadores de construcción y operarios sin maquinaria al momento. Y cuenta con planta de elevador vertical y cuenta con un piso de elevador para personas sin máquina a. 2) planta baja y cinco niveles cuenta con semi sótano y sótano. 3) cuenta con planta baja y cinco niveles construidos al momento.

4) AL MOMENTO NO SE ADQUIEREN VIVIENDAS ESTRUCTURADAS
5) a) cuenta con 400 m² (cuatrocientos metros cuadrados) de superficie de planta. b) cuenta con 1491.5 m² (mil cuatrocientos noventa y uno punto cincuenta) de superficie construida c) cuenta con un desplante de 280 m² (doscientos ochenta metros cuadrados) d) cuenta con un área libre de 101.70 m² (ciento uno punto setenta metros cuadrados). e) la planta baja cuenta con una altura de 5.11 m (cinco punto once metros) y los niveles posteriores cuentan con una altura de 2.64 m (dos punto sesenta y cuatro metros). f) cuenta con 18.31 m (dieciocho punto treinta y un metros) g) cuenta con 1491.50 metros cuadrados (mil cuatrocientos noventa y uno punto cincuenta metros cuadrados) de superficie construida contada a partir del nivel de banquetas sin contar al semi sótano ni sótano h) a nivel medio es contado de piso del semi sótano a la planta superior y mide 2.40 m (dos punto cuatro metros). i) el inmueble se ubica entre las calles San Antonio y Maximino Avila Camacho, siendo la última la más cercana a una distancia de veinte metros. j) el frente es de 11.60 m (once punto sesenta metros). Respecto a los puntos A y B, no existe ningún documento. Las superficies calculadas son exclusivamente al momento de visita ya que la obra está en proceso.

De lo anterior, se desprende que el Personal Especializado en Funciones de Verificación al momento de la visita de verificación en el inmueble objeto del presente procedimiento observó una obra nueva en proceso, conformada por seis (6) niveles contados a partir del nivel medio de banquetas, con las superficies siguientes: total del predio 400 m² (cuatrocientos metros cuadrados), construcción a partir del nivel medio de banquetas 1,491.50 m² (mil cuatrocientos noventa y uno punto cincuenta metros cuadrados), área libre 101.70 m² (ciento uno punto setenta metros cuadrados), desplante 280 m² (doscientos ochenta metros cuadrados) y altura 18.31 m (dieciocho punto treinta y un 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.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/628/2019

antes citado, quien se encuentra dotado de 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; manifestaciones que cuentan con valor probatorio pleno.-----

Asimismo, el Personal Especializado en Funciones de Verificación asentó en el acta de visita en relación a la documentación que se requiere en la orden de visita en estudio lo siguiente:-----

"... AL MOMENTO DE MI VISITA NO EXHIBE NINGÚN DOCUMENTO DE LOS QUE LA ORDEN SOLICITA APARTADOS A Y B..." (Sic).-----

II.- Una vez precisado lo anterior, se realiza el estudio del escrito de observaciones, ingresado en la oficialía de partes de este Instituto el veintiséis de noviembre de dos mil diecinueve, firmado por el ciudadano [REDACTED], representante legal de los ciudadanos [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] (quien también acostumbra usar el nombre de [REDACTED]
[REDACTED] y [REDACTED] Copropietarios del inmueble objeto del presente procedimiento del cual se advierte que manifestó medularmente lo siguiente:-----

"(...) Respecto al alcance de la Orden de Visita de Verificación Administrativa, es de señalar que se trata de un inmueble para uso habitacional y en donde se realizan trabajos de obra nueva, a fin de concluir la construcción, todo esto en apego al Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio número 62824-151HEAB17, de fecha trece de septiembre del año dos mil diecisiete y del Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, al cual le correspondió el folio FBJ-0138-18 y número de registro FBJ-0138-18, con vigencia de tres años, tal y como quedo debidamente acreditado en el acta de visita de verificación (...)" (sic).-----

A efecto de acreditar 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 hacen consistir en las siguientes:-----

1. Original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, de fecha trece de septiembre de dos mil diecisiete, con número de folio 62824-151HEAB17, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, 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 que se acredita que al inmueble ubicado en Calle Illinois, número 70 (setenta), Colonia Ciudad de Los Deportes, de la entonces Delegación Benito Juárez, Código Postal 03710 (tres mil setecientos diez), en esta Ciudad de México, le corresponde la zonificación **H6/25/A** (Habitacional; seis niveles; veinte cinco por ciento de área libre y densidad Alta), superficie de área libre 100.76 m² (cien punto setenta y seis metros cuadrados), superficie de desplante 302.28 m² (trescientos dos punto veintiocho metros cuadrados) y superficie máxima de construcción de 1,813.68 (mil ochocientos trece punto sesenta y ocho metros cuadrados).-----

2. Original de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, con fecha de expedición dos de agosto de dos mil diecisiete, expedida por la Dirección de Desarrollo Urbano de la entonces Delegación Benito Juárez, con número de folio 1172, la cual se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/628/2019

publica 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 Calle Illinois, Colonia Ciudad de Los Deportes, Alcaldía Benito Juárez, Código Postal 03710 (tres mil setecientos diez), en esta Ciudad de México, siendo el número 70 (setenta).-----

3. Original del Registro de Manifestación de Construcción Tipo B o C, con número de folio FBJ-0138-18, de fecha veintinueve de junio de dos mil dieciocho, tramitado ante la entonces Delegación Benito Juárez, la cual se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental publica a la que se le concede valor probatorio pleno, de la cual se desprende que la Manifestación de Construcción quedó registrada ante la entonces Delegación Benito Juárez, señalándose en la misma las superficies y niveles a construir en el inmueble ubicado en Calle Illinois, número 70 (setenta), Colonia Ciudad de Los Deportes, hoy Alcaldía Benito Juárez, Código Postal 03710 (tres mil setecientos diez), en esta Ciudad de México.-----

4. 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 el presente procedimiento.-----

5. Presuncional Legal y Humana en lo que favorezca al 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 aplicada dentro del análisis del presente procedimiento.-----

III.- Aunado a lo anterior, se advierte que durante la celebración de la Audiencia de Desahogo de Pruebas y Formulación de Alegatos de fecha veintitrés de enero de dos mil veinte, la ciudadana [REDACTED] persona autorizada dentro del presente procedimiento por el ciudadano [REDACTED] representante legal de los ciudadanos [REDACTED]

[REDACTED] (quien también acostumbra usar el nombre de [REDACTED] y [REDACTED] Copropietarios del inmueble objeto del presente procedimiento, en uso de la voz manifestó los siguientes alegatos:-----

"[...] Ratifico en todos y cada una de sus partes el escrito de observaciones y ofrecimiento de pruebas recibido en la Oficialía de Partes del instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México el día veintiséis de noviembre de dos mil diecinueve, por consiguiente se tenga por reproducido como si a la letra se insertara en la presente diligencia. Asimismo para tener por cumplimentada la requisitoria en este acto exhibo en originales y/o copias certificadas de las documentales consistentes en: 1. Documental pública consistente en credencial para votar expedida por el entonces Instituto Federal electoral a nombre del ciudadano C. [REDACTED] folio [REDACTED] 2. Documental pública consistente en escritura pública número cincuenta y tres mil ochocientos ochenta y seis de fecha veintiséis de septiembre de dos mil dieciséis la cual contiene el contrato de compraventa entre las partes que lo celebran, respecto del inmueble de mérito. 3. Documental publica consistente en el instrumento notarial número cincuenta y cinco mil doscientos veinticinco, de fecha veinticuatro de abril de dos mil diecisiete, (...) la cual contiene el poder a favor del C. [REDACTED] 4. Documental publica consistente en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, de fecha de expedición del trece de septiembre de dos mil diecisiete, Folio: 62824-151HEAB17, para el inmueble que nos ocupa. 5. Documental publica consistente en la Constancia de Alineamiento y/o número oficial, de fecha dos de agosto de dos mil diecisiete, Folio: 1172. 6. Documental



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/628/2019

publica consistente en el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B o C, folio FBJ-0138-18, número de registro FBJ-0138-18, de fecha veintinueve de junio de dos mil dieciocho, ahora bien en lo que respecta a la prueba ofrecida consistente en la presentación de 2 planos arquitectónicos, esta Autoridad los desestima aduciendo que no se relacionan con el objeto y alcance de la orden de visita de verificación y que los planos representan un proyecto, mas no así que el mismo existe en la realidad, en tal sentido en este acto solicito se acuerde su admisión para la presente diligencia y consecuencia se valore para la emisión de la resolución administrativa, dota vez que los mismos se exhibieron con la finalidad de acreditar las alturas correctas del inmueble, los entresijos y el semisótano contrarias a las asentadas por el personal comisionado dichos planos sine quanon forman parte integral del respectivo registro de manifestación de Construcción que por mandato del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal son requisitos indispensable por lo que tiene una clara relación con el objeto y alcance de la orden de visita de verificación en tal sentido solicito se acuerde su admisión y desahogo. Reiterando la petición de emitir resolución debidamente fundada y motivada valorando la totalidad de las manifestaciones realizadas y las pruebas aportadas declarando la conclusión del presente procedimiento administrativo de verificaciones en virtud de que de acuerdo con el resultado de la visita de verificación no existió irregularidad alguna en los trabajos de obra en el inmueble de mérito por lo tanto no se amerita imponer sanción alguna [...]” (sic).-----

En ese sentido, al referir en vía de alegatos que ratifica en todas y cada una de sus partes el escrito ingresado en la oficialía de partes de este Instituto en fecha veintiséis de noviembre de dos mil diecinueve, es de señalar que este ya fue señalado en párrafos que anteceden.-----

Aunado a lo anterior, se advierte que los planos arquitectónicos que refiere, no fueron admitidos como pruebas en el presente asunto, ya que no guardaban relación con el objeto y alcance de la orden de visita de verificación, lo cual se le hizo del conocimiento de manera clara y precisa a la ciudadana [REDACTED] en el Acuerdo de Citación de Audiencia de Ley de fecha veintinueve de noviembre de dos mil diecinueve, tal como consta en la cedula de notificación de fecha catorce de enero de dos mil veinte.--

IV.- Se procede al análisis lógico jurídico de los documentos que obran en autos respecto a 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 esa guisa, se desprende que en el inmueble objeto de la presente determinación el Personal Especializado en Funciones de Verificación observó al momento de la visita de verificación una obra nueva en proceso, conformada por seis (6) niveles contados a partir del nivel medio de banqueta, con las superficies siguientes: total del predio de 400 m² (cuatrocientos metros cuadrados), construcción a partir del nivel medio de banqueta 1,491.50 m² (mil cuatrocientos noventa y uno punto cincuenta metros cuadrados), área libre 101.70 m² (ciento uno punto setenta metros cuadrados), desplante 280 m² (doscientos ochenta metros cuadrados) altura de 18.31 m (dieciocho punto treinta y un metros lineales). -----

En este sentido, con la finalidad de verificar si las medidas y/o superficies citadas se encuentran permitidas por la zonificación aplicable al inmueble de mérito se procede al análisis del original de Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Folio 62824-151HEAB17 de fecha trece de septiembre de dos mil diecisiete, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, de conformidad con el DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO DE BENITO JUÁREZ, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el seis de mayo de dos mil cinco (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), a favor del inmueble visitado, del que se desprende que tenía una vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, esto fue, hasta el catorce de septiembre de dos mil dieciocho, resultando evidente que dicho certificado no se encontraba vigente al momento de la visita de verificación; sin embargo, acredita haber ejercido el derecho conferido en el mismo, en términos del artículo 158 fracción II del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al haber tramitado su



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/628/2019

Registro de Manifestación de Construcción Tipo B o C de fecha veintinueve de junio de dos mil dieciocho, Folio FBJ-0138-18 ante la entonces Delegación Benito Juárez, respecto del inmueble de mérito, durante la vigencia del Certificado antes descrito, por lo que se encontraba vigente.-----

Una vez precisado lo anterior, del estudio y análisis del original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Folio 62824-151HEAB17 de fecha trece de septiembre de dos mil diecisiete, se advierte que al inmueble visitado le aplica la zonificación **H/6/25** (Habitacional, seis (6) niveles máximos de construcción, 25% mínimo de área libre, esto es, 100.76 m² (cien punto setenta y seis metros cuadrados), 75 % de superficie de desplante, esto es, 302.28 m² (trescientos dos punto veintiocho metros cuadrados), una superficie máxima de construcción de 1,813.08 m² (mil ochocientos trece punto cero ocho metros cuadrados); en ese sentido del acta de visita de verificación materia del presente asunto, se advierte que el inmueble de referencia al momento de la visita contaba con seis (6) niveles contados a partir del nivel medio de banqueta, con una superficie de construcción contada a partir del nivel de banqueta de 1,491.50 m² (mil cuatrocientos noventa y uno punto cincuenta metros cuadrados); lo anterior hace evidente que los niveles y la superficie máxima de construcción observados al momento de la visita de verificación en el inmueble visitado se encuentra dentro de los parámetros permitidos por la zonificación aplicable prevista en el Certificado de referencia.-----

Por lo que respecta a la superficie de desplante, de la zonificación aplicable al inmueble visitado, se desprende que la superficie de desplante que debe respetar es de 302.28 m² (trescientos dos punto veintiocho metros cuadrados), por lo que del acta de visita de verificación se desprende lo siguiente: "...CUENTA CON UN DESPLANTE DE 280 M2 (DOSCIENTOS OCHENTA METROS CUADRADOS)..." (sic), por lo que se advierte que dicha superficie se encuentra dentro de los parámetros establecidos en la zonificación aplicable prevista en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo antes citado. -----

Ahora bien, de la zonificación aplicable al inmueble visitado, se desprende que la superficie mínima de área libre que debe respetar es de 100.76 m² (cien punto setenta y seis metros cuadrados), por lo que del acta de visita de verificación se desprende lo siguiente: "...CUENTA CON ÁREA LIBRE DE 101.70 M2 (CIENTO UNO PUNTO SETENTA METROS CUADRADOS)..." (sic), esto es, 0.94 m² (cero punto noventa y cuatro metros cuadrados) mayor a la requerida, por lo que se advierte que dicha área se encuentra dentro de los parámetros establecidos en la zonificación aplicable prevista en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo en comento. -----

Con base en 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, superficie máxima de construcción y superficie de área libre con las que cuenta el inmueble de mérito, de conformidad con la zonificación aplicable, prevista en el original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Folio 62824-151HEAB17, en relación con los artículos 11 primer párrafo, 43, 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 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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/628/2019

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 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 al número de niveles, la superficie máxima de construcción y la superficie de área libre observados en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación, esta Autoridad determina que los ciudadanos

(quien también acostumbra usar el nombre de

Copropietarios del inmueble objeto del presente procedimiento de verificación, al momento de la visita de verificación cumplieron 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 la facultad dada a esta Autoridad para ordenar y realizar las visitas de verificación necesarias en el inmueble visitado.

CUARTO.- Con fundamento en los artículos 59, 60 y 61 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se hace del conocimiento de los interesados que cuentan con 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 el contenido de la presente resolución a los ciudadanos



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/628/2019

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] (quien también acostumbra usar el nombre de [REDACTED]
[REDACTED] y [REDACTED] Copropietarios del inmueble objeto del presente
procedimiento de verificación, por conducto de su Representante Legal, el ciudadano
[REDACTED] y/o a los ciudadanos [REDACTED]
[REDACTED] y/o [REDACTED] personas autorizadas
en el presente procedimiento, en el domicilio señalado para oír y recibir notificaciones.
ubicado en [REDACTED] número [REDACTED] Interior [REDACTED] Colonia [REDACTED]
[REDACTED] Alcaldía [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 al calce por duplicado. Conste.

ELABORO. LIC. ANDRÉS GUTIÉRREZ CHAVEZ
A

REVISÓ: LIC. MANUEL ALFREDO ZEPEDA RUIZ

SIN TEXTO