



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/712/2019**

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Calle Capuchinas, Número 56 (cincuenta y seis), Colonia San José Insurgentes, Alcaldía Benito Juárez, Código Postal 03900 (tres mil novecientos), Ciudad de México, remitido mediante oficio INVEACDMX/DVMAC/5575/2019, signado por el Subdirector de Orden y Verificación de las Materias del Ámbito Central de este Instituto, atento a los siguientes: -----

**RESULTANDOS**

1.- El veinte 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/712/2019, la cual fue ejecutada el día veintidós del mismo mes y año, por el servidor público Israel Alcántara Silva, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados. -----

2.- En fecha seis de diciembre de dos mil diecinueve, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito firmado por los ciudadanos [REDACTED] y [REDACTED], quienes se ostentaron como copropietarios del inmueble objeto del presente procedimiento, mediante el cual formularon observaciones y presentaron las 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 once de diciembre de dos mil diecinueve, mediante el cual se tuvieron por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas, señalándose día y hora para la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos. -----

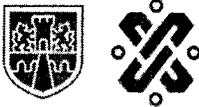
3.- El día treinta de enero de dos mil veinte, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la que se hizo constar la incomparecencia del ciudadano [REDACTED], quien se ostentó como copropietario del inmueble objeto de la presente determinación, por lo que se tuvo por no acreditado su interés, teniéndose únicamente por desahogadas las pruebas admitidas. -----

4.- Con fecha treinta de enero de dos mil veinte, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito firmado por el ciudadano [REDACTED] por medio del cual exhibe copias certificadas de las pruebas presentadas y admitidas, recayéndole acuerdo de fecha treinta y uno del mismo mes y año, mediante el cual se le reconoció su personalidad como copropietario y representante legal de los ciudadanos [REDACTED], [REDACTED] y [REDACTED], copropietarios del inmueble materia del presente procedimiento, así mismo se tuvo por señalado el domicilio para oír y recibir notificaciones; por autorizada a la persona indicada en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México y por exhibidas las documentales acompañadas a su escrito. -----

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/712/2019

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 verificador adscrito a este Instituto asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias en la parte conducente lo siguiente:

Constituido plena y legalmente en el domicilio que indica la Orden Capuchinos 54, colonia San José Insurgente, Alcaldía Benito Juárez, C.P. 03900, Ciudad de México, por así corroborarlo en placas oficiales, observar primero en fachada, procedi a identificarme, explicar el motivo de mi visita, motivo de videovigilancia al [redacted] a quien entrego original de Orden de Visita y Ejemplar de carta de derechos y obligaciones, me brinda las facilidades para llevar a cabo la diligencia al interior observo inmueble de semisotano y 3 niveles fachada color gris, portón principal de cristal y portón vehicular de Madera, respecto al objeto y alcance de la visita: 1- Al momento observo un inmueble de departamentos, 2- Se observa un semisotano bajo nivel de banqueta, 3- Observo 3 niveles sobre nivel de banqueteta, 4- Observo 10 departamentos al momento, 5- Las Mediciones siguientes: a) La superficie del predio es de 963 m<sup>2</sup> (novecientos sesenta y tres metros cuadrados), b) La superficie de construcción es de 819.3 m<sup>2</sup> (tres mil ciento noventa y tres metros cuadrados), c) La superficie de área libre es de 193 m<sup>2</sup> (ciento noventa y tres metros cuadrados), d) La superficie de desplante es de 770 m<sup>2</sup> (setecientos setenta metros cuadrados), e) La altura de entre piso es de 3.60, f) La altura del inmueble es de 12.60 m.





**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/712/2019**

En resumen, el verificador asentó una superficie del predio de 963 m2 y un área libre de 193 m2 dando un desplante de 770.00 m2 el cual, aunque no se indica en la presente acta se cumple con lo permitido de acuerdo al Programa Delegacional, así como a lo autorizado en la Manifestación de Construcción.

Además de las medidas indicadas en el párrafo anterior en las cuales se hace la observación para acreditar que se cumple con el desplante permitido y toda vez que el verificador indica el número de niveles construidos, es decir tres niveles sobre nivel medio de banquetta, así como la indicación de un semisótano.

Ahora estableceremos en una tabla comparativa las diferencias establecidas con respecto al Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo.

Concepto	Uso de suelo	Acta de visita	
Superficie del predio	963.08 m2	963.00 m2	Cumple
Área libre	192.61 m2	193 m2	Cumple
Área de desplante	770.46 m2	770.00 m2	cumple
Área construida máx.	2311.39 m2	2310.00 m2	cumple
Número de viviendas	10	10	cumple
Numero de niveles	3	3	cumple

En resumen, el uso de suelo dice que se tiene una superficie del predio de 963.08 m2 y un área libre de 192.61 m2 dando un desplante de 770.46 m2 el cual, aunque no se indica en la presente acta se cumple [...] (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 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. Copia Certificada del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio 33893-151ANSA19, de fecha de expedición treinta de agosto de dos mil diecinueve, 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 otorga valor probatorio pleno, con el que se acredita que la zonificación que le corresponde al inmueble ubicado en Calle Capuchinas, Número 56 (cincuenta y seis), Colonia San José Insurgentes, Alcaldía Benito Juárez, Código Postal 03900 (tres mil novecientos), Ciudad de México, es **H/3/20/B** (habitacional, 3 (tres) niveles y 20% (veinte por ciento de área libre), área libre 192.61 m<sup>2</sup> (ciento noventa y dos punto sesenta y un metros cuadrados), 80% de superficie de desplante 770.46 m<sup>2</sup>; superficie máxima de construcción 2,311.39 (dos mil trescientos once punto treinta y nueve metros cuadrados) y número máximo de viviendas permitidas 10 (diez). -----
2. Copia Certificada de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, con número de folio 0675, de fecha de expedición veintidós de abril de dos mil diecinueve, 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 otorga valor probatorio pleno, con la que se acredita el número oficial que le corresponde al inmueble ubicado en Calle Capuchinas, Colonia San José Insurgentes, Alcaldía Benito Juárez, siendo este el número 56 (cincuenta y seis). --
3. Copia Certificada del Registro de Manifestación de Construcción Tipo B o C, con número de folio FABJ-0092-19, con sello de fecha de entrega de la ventanilla única de la Alcaldía Benito Juárez doce de julio de dos mil diecinueve, la cual se valora en términos de los artículos 327 fracción I y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, con el que se acreditan las





**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/712/2019**

procedimiento); mismo que al ser consultado en la página electrónica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, coincide plenamente con la imagen digital almacenada en la misma. -----

Una vez precisado lo anterior, del estudio y análisis del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio 33893-151ANSA19, de fecha de expedición treinta de agosto de dos mil diecinueve, mismo que tiene vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, es decir, hasta el treinta y uno de agosto de dos mil veinte, en consecuencia, tomando en cuenta que la visita de verificación fue practicada con fecha veintidós de noviembre de dos mil diecinueve, resulta evidente que dicho Certificado se encontraba vigente al momento de la práctica de la visita de verificación; del que se desprende que al inmueble visitado le es aplicable la zonificación **H/3/20/B** (habitacional, 3 (tres) niveles y 20% (veinte por ciento de área libre), lo que equivale a 192.61 m<sup>2</sup> (ciento noventa y dos punto sesenta y un metros cuadrados), 80% de superficie de desplante equivalente a 770.46 m<sup>2</sup> (setecientos setenta punto cuarenta y seis metros cuadrados), superficie máxima de construcción 2,311.39 m<sup>2</sup> (dos mil trescientos once punto treinta y nueve metros cuadrados) y número máximo de viviendas permitidas 10 (diez), zonificación que coincide con lo señalado en la Manifestación de Construcción Tipo "B", con número de folio FABJ-0092-19, ambas documentales exhibidas por el ciudadano [REDACTED], copropietario y representante legal de los demás copropietarios del inmueble materia del presente procedimiento, en ese sentido, mediante el acta de visita de verificación materia del presente asunto, el personal verificador señaló que el inmueble de mérito se encontraba edificado al momento de la visita de verificación por un semisótano y 3 (tres) niveles sobre nivel de banqueteta, con una superficie de desplante de 770.00 m<sup>2</sup> (setecientos setenta metros cuadrados), una superficie construida a partir de nivel medio de banqueteta de 2,310.00 m<sup>2</sup> (dos mil trescientos diez metros cuadrados) y 10 (diez) departamentos, con lo que se hace evidente que por lo que respecta al número de niveles, superficie de desplante, la superficie máxima de construcción y número de viviendas observadas al momento de la visita de verificación en el inmueble que nos ocupa, se encuentran dentro de los parámetros permitidos en la zonificación aplicable al inmueble de mérito, señalada en el Certificado en estudio.-----

Ahora bien, en lo que respecta a la superficie de área libre correspondiente a la zonificación aplicable, es imperante para esta Autoridad establecer la superficie total del predio, lo anterior en virtud que el porcentaje mínimo que debe ser respetado se determina con base en dicha medida, en ese sentido, es de señalar que el personal verificador asentó que el inmueble cuenta con una superficie total del predio de 963.00 m<sup>2</sup> (novecientos sesenta y tres metros cuadrados), ahora bien del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 33893-151ANSA19, en estudio, se advierte que el porcentaje mínimo de área libre a respetar es del 20 % (veinte por ciento), resultando que de la operación aritmética efectuada respecto de la superficie del predio de 963.00 m<sup>2</sup> (novecientos sesenta y tres metros cuadrados), da como resultado la cantidad de 192.6 (ciento noventa y dos punto seis metros cuadrados), siendo que de lo plasmado por el personal especializado en funciones de verificación en el acta de visita, se desprende que el inmueble visitado tiene una superficie de área libre de 193.00 m<sup>2</sup> (ciento noventa y tres metros cuadrados), razón por la cual se advierte que el área libre observada al momento de la visita de verificación se encuentra dentro del parámetro permitido en la zonificación aplicable prevista en el certificado en estudio.-----

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, superficie máxima de construcción, superficie de desplante, área libre mínima requerida y número de viviendas observadas en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación, de conformidad con la zonificación aplicable, prevista en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio 33893-151ANSA19, de fecha de expedición treinta de agosto de dos mil diecinueve, 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



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/712/2019**

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 Secretarías las expedirá en los términos que señale esta ley y su reglamento.

**Artículo 48.** El ordenamiento territorial comprende el conjunto de disposiciones que tienen por objeto establecer entre la zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo del Distrito Federal, los asentamientos humanos, las actividades de los habitantes y las normas de ordenación. Comprende asimismo las disposiciones en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano.

**Artículo 51.** Para la zonificación del territorio del Distrito Federal se considerarán las siguientes zonas y usos del suelo:

**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 a los niveles, superficie máxima de construcción, superficie de desplante, área libre y número de viviendas observadas al momento de la visita de verificación, de conformidad con la zonificación aplicable, prevista en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio 33893-151ANSA19, esta autoridad determina que los ciudadanos

[Redacted names], y [Redacted name] copropietarios del inmueble objeto de la presente determinación, al momento de la visita de verificación cumplen 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 de mérito.

**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 al ciudadano [Redacted name] en su carácter de copropietario y representante legal de los ciudadanos [Redacted names].



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/712/2019

[Redacted] y [Redacted] copropietarios del inmueble objeto de la presente determinación, en el domicilio ubicado en [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 al 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.

REVISÓ: LIC. ANDRÉS GUTIÉRREZ CHÁVEZ, PERSONAL

SUPERVISÓ: LIC. MANUEL ALFREDO ZEPEDA RUIZ.

A