



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/746/2019

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Calle Adolfo Prieto, número mil trescientos diez (1310), Colonia del Valle Centro, Alcaldía Benito Juárez, código postal 03100 (cero tres mil cien), en esta Ciudad, remitido mediante oficio INVEA/DVMAC/5726/2019, firmado por el Subdirector de Orden y Verificación de las Materias del Ámbito Central de este Instituto, atento a los siguientes:

-----**RESULTANDOS**-----

1.- En fecha veintiuno de noviembre de dos mil diecinueve, se emitió la orden de visita de verificación al inmueble citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEACDMX/OV/DU/746/2019, misma que fue ejecutada el veintidós del mismo mes y año por el servidor público Irving Alfaro Caballero, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados. -----

2.- En fecha veintinueve de noviembre de dos mil diecinueve, el C. [REDACTED] presentó a través de Oficialía de Partes de este Instituto, escrito 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 cuatro de diciembre de dos mil diecinueve, mediante el cual se tuvieron por ofrecidas las pruebas exhibidas, señalándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos. -----

1/6

3.- El veinticuatro de enero de dos mil veinte a las once horas, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, haciéndose constar la comparecencia del C. [REDACTED] persona autorizada en el presente procedimiento, reconociéndole personalidad al C. [REDACTED] como apoderado legal de la persona moral denominada [REDACTED] propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, asimismo, se tuvieron por desahogadas las pruebas admitidas y por formulados sus alegatos. -----

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

-----**CONSIDERANDOS**-----

**PRIMERO.-** El Director de Calificación "A" del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, es competente para 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; 1, 2, 3 fracción VII, 7, 22 fracción II, 23, 25 apartado A BIS, sección primera, fracciones V y



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/746/2019

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 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 el artículo 35 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a dictar resolución debidamente fundada y motivada de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos.

1.- Se procede a la calificación 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, asento en la parte conducente lo siguiente:

2/6

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

Constituida plena y legalmente en el domicilio ubicada en la calle Adolfo Prieto Número 1310 Colonia Del Valle Centro, Alcaldía Benito Juárez C.P. 03100, Ciudad de México Cercando de ser el domicilio correcto por así constar en los indicadores oficiales y por el libro del C. [redacted] quien me acompaña en calidad de encargado ante quien me identifico y explica el motivo de mi presencia y me permite el acceso. Se trata de una obra nueva en etapa de acabados de planta baja y tres niveles con un semisótano se advierten al momento trabajadores realizando trabajos de acabados como pintura, limpieza de la obra ferrea en general y barnizado de puertas en relación al objeto y al caso manifiesto las siguientes (1) el aprovechamiento observado al interior del inmueble es de obra nueva en etapa de acabados (2) el número de niveles de la edificación bajo nivel de banquetas cuenta solo con un semisótano (3) el número de niveles de la edificación sobre nivel de banquetas es de planta baja y tres niveles (4) se advierten un departamento por nivel siendo en total cuatro departamentos de los cuales ninguno está habitado al momento (5) las Mediciones siguientes Ingreso a) las superficies totales del predio son de 170m<sup>2</sup> (cuenta setenta metros cuadrados) (b) la superficie de construcción es de 548m<sup>2</sup> (cuenta quinientos cuarenta y ocho metros cuadrados). c) costo de

la totalidad de la obra [Signature]



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/746/2019

c) La Superficie de área libre es de 33m<sup>2</sup> (treinta y tres metros cuadrados) d) la superficie de desplante es de 137m<sup>2</sup> (ciento treinta y siete metros cuadrados) e) la altura de entrepisos es de 2.4m (dos punto cuatro metros) f) la altura del inmueble es de 10 m (diez metros) g) la Superficie construida a partir del nivel de banquetas es de 548 m<sup>2</sup> (quinientos cuarenta y ocho metros cuadrados) h) el Inmueble cuenta con un nivel medio de banquetas. Siendo este de 1.80m (uno punto ochenta metros) i) El inmueble se encuentra entre las calles Matías Romero y Pilares, siendo la más cercana la calle Matías Romero a 6.0 m (seis metros) j) la dimensión del frente del inmueble hacia la vía pública es de 8m (ocho metros lineales) y la relación a las puntas A y B por el cumplimiento del objeto y alcance al documento del presente diligencia no se exhibe ninguno de los documentos requeridos en la orden de visita de verificación.

De lo anterior, se desprende que se trata de una obra nueva en etapa de acabados, constituida por cuatro (4) niveles contados a partir del nivel medio de banquetas, en una superficie de predio de 170 m<sup>2</sup> (ciento setenta metros cuadrados), con una superficie de construcción contada a partir del nivel medio de banquetas de 548 m<sup>2</sup> (quinientos cuarenta y ocho metros cuadrados), una superficie de área libre de 33 m<sup>2</sup> (treinta y tres metros cuadrados), una superficie de desplante de 137 m<sup>2</sup> (ciento treinta y siete metros cuadrados), una altura de 10 m (diez metros lineales) y cuatro (4) viviendas, superficies que se determinaron utilizando telemetro laser 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 pleno valor probatorio.

3/6

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

la documentación a que se refiere la orden de visita de verificación antes mencionada, por lo que muestra los siguientes documentos: Al momento de la presente diligencia no se exhibe ninguno de los documentos requeridos en la orden de visita de verificación.

2.- En dicho sentido esta autoridad procede a la valoración de las pruebas admitidas y desahogadas durante la substanciación del presente procedimiento, en relación con el objeto y alcance de la Orden de visita de verificación, las cuales se hacen consistir en las que a continuación se citan:

1.- Documental pública.- consistente en el Original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio 45544-151RECA17, de fecha de expedición veintinueve de junio de dos mil diecisiete, la cual tiene pleno valor probatorio en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente a la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México conforme a su artículo 4 párrafo segundo, en la cual se acredita la zonificación aplicable al inmueble visitado, de la cual esta autoridad entrara a su estudio en líneas posteriores.

2.- Documental Pública.- consistente en el Original de la Constancia de alineamiento y/o número oficial, folio 1221, de fecha de expedición trece de julio de dos mil diecisiete, la cual tiene pleno valor probatorio en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente a la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México conforme a su artículo 4 párrafo segundo, de cuyo contenido se acredita el número oficial que le corresponde al inmueble



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/746/2019

visitado.-----

3.- Documental Pública.- consistente en el Original del Registro de Manifestación de Construcción Tipos B o C, con número de folio FBJ-0139-18, con sello de registro de ventanilla única Delegacional de fecha veintinueve de junio de dos mil dieciocho, con datos del inmueble objeto del presente procedimiento, la cual tiene pleno valor probatorio en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente a la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México conforme a su artículo 4 párrafo segundo, de cuyo contenido se acredita el proyecto de una obra nueva en el inmueble visitado, misma que será tomada en cuenta para efectos de haber acreditado ejercer el derecho conferido en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio 45544-151RECA17, de fecha de expedición veintinueve de junio de dos mil diecisiete, tal y como se señala en párrafos posteriores.-----

En dicho sentido, la documental que obra agregada a los autos del presente procedimiento que se considera y que establece la normatividad aplicable al inmueble visitado, es el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio 45544-151RECA17, de fecha de expedición veintinueve de junio de dos mil diecisiete, expedido conforme al DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO 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), del que se advierte que tenía una vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, esto fue hasta el treinta de junio 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, acredita haber ejercido el derecho conferido en el mismo, en términos del artículo 158 fracción II párrafo tercero del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al haber tramitado su Registro de Manifestación de Construcción Tipos B o C, con número de folio FBJ-0139-18, con sello de registro de ventanilla única Delegacional de fecha veintinueve de junio de dos mil dieciocho, durante la vigencia del Certificado de referencia, por lo que resulta procedente tomarlo en cuenta para la emisión de la presente determinación.-----

4/6

Una vez precisado lo anterior, del estudio y análisis del Certificado de referencia, se advierte que al inmueble visitado le aplica la zonificación H/4/20% (Habitacional, cuatro (4) niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, con una superficie de desplante de 140.80 m2 (ciento cuarenta punto ochenta metros cuadrados), una superficie máxima de construcción de 563.20 m2 (quinientos sesenta y tres punto veinte metros cuadrados) y cuatro (4) viviendas, por lo que, se hace evidente que el número de niveles, la superficie de desplante, la superficie de construcción y el número de viviendas observados al momento de la práctica de la visita de verificación en el inmueble visitado, son los permitidos en la zonificación aplicable prevista en el certificado de referencia, toda vez que ha quedado precisado en líneas que anteceden que el inmueble visitado cuenta con cuatro (4) niveles contados a partir del nivel medio de banquetta, una superficie de desplante de 137 m2 (ciento treinta y siete metros cuadrados), una superficie de construcción contada a partir del nivel medio de banquetta de 548 m2 (quinientos cuarenta y ocho metros cuadrados) y cuatro (4) viviendas.-----

Ahora bien, por lo que respecta a la superficie del predio 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 de predio es de 170 m2 (ciento setenta metros cuadrados), no obstante del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio 45544-151RECA17, de fecha de expedición veintinueve de junio de dos mil diecisiete, expedido conforme al DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO BENITO JUÁREZ, antes citado, se desprende que la superficie del predio del inmueble visitado es de 176 m2 (ciento setenta



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/746/2019

y seis metros cuadrados), por lo que es evidente que existe una variación en la superficie del predio de 6 m2 (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 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, la superficie de desplante y el número de viviendas observados en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación, de conformidad con la zonificación aplicable, prevista en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio 45544-151RECA17, de fecha de expedición veintinueve de junio de dos mil diecisiete, expedido en términos del DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO BENITO JUÁREZ, multicitado, de conformidad con el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismo que cita:-----

*Artículo 43. Las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley.-----*

Lo anterior en relación con lo establecido en los numerales 47, 48 y 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que para mayor referencia a continuación se citan:-----

5/6

*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: -----*

*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 los artículos 87 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México y 35 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se resuelve en los siguientes términos.-----

**RESUELVE**

**PRIMERO.-** Esta Autoridad es competente para resolver el texto del acta de visita de verificación, en virtud de lo expuesto en el considerando PRIMERO de la presente resolución administrativa. -----

**SEGUNDO.-** Se reconoce la validez del texto del acta de visita de verificación practicada por personal especializado en funciones de verificación, de conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa. -----

**TERCERO.-** Por lo que hace a los niveles de construcción, la superficie máxima de construcción, la superficie de desplante y el número de viviendas observados en el -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/746/2019

inmueble visitado al momento de la visita de verificación, esta autoridad determina que la persona moral denominada [redacted] propietaria del inmueble objeto del presente procedimiento, al momento de la visita de verificación cumplió con las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, lo anterior en términos de lo previsto en el considerando TERCERO de la presente resolución administrativa.

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 que, de considerarlo necesario, interponga el recurso de inconformidad ante el superior jerárquico de esta autoridad o promueva juicio 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 materia del presente procedimiento, por conducto de su apoderado legal el C. [redacted] en el domicilio señalado para oír y recibir notificaciones, ubicado en [redacted]

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.

6/6

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:

Lic. Andrés Gutiérrez Chávez Personal Especializado en Funciones de Verificación "A"

Revisó:

Lic. Manuel Alfredo Zepeda Ruiz Subdirector de Trámite y Cumplimientos