



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/772/2019

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Primero de Mayo, número 112 (ciento doce), Colonia 8 (ocho) de Agosto, Alcaldía Benito Juárez, Código Postal 03820 (tres mil ochocientos veinte), Ciudad de México, remitido mediante oficio INVEACDMX/DVMAC/5583/2019, signado por el Subdirector de Orden y Verificación de las Materias del Ámbito Central de este Instituto, atento a los siguientes:-----

RESULTANDOS

1.- En fecha veintidós 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/772/2019, la cual fue ejecutada el día veinticinco del mismo mes y año, por el Servidor Público Jorge Armando Valdez Osegueda, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados.-----

2.- En fecha cinco de diciembre 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 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 diez del mismo mes y año, mediante el cual se acreditó al ciudadano [REDACTED] como copropietario y apoderado legal de los ciudadanos [REDACTED]

[REDACTED] copropietarios del inmueble materia del presente procedimiento, asimismo se tuvo por señalado domicilio para oír y recibir notificaciones, por autorizados en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México a los señalados en su escrito de observaciones, por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas y se señaló día y hora para que tuviera verificativo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos.-----

3.- Siendo las diez horas del día treinta y uno de enero de dos mil veinte, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, misma en la que se hizo constar la comparecencia del ciudadano [REDACTED] autorizado en términos del artículo 42 de la Ley del Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, por el ciudadano [REDACTED] desahogándose las pruebas admitidas 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 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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/772/2019

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 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 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:

He constituido plena y legalmente en el domicilio inserto en la acta de visita de verificación concurriendo al mismo con el C. [REDACTED] quien me permite el acceso al inmueble antes mencionado, se trata de inmueble de construcción, planta baja tres niveles, fachada blanca con negro, se trata de obra nueva en proceso de acabado de quince departamentos distribuidos en planta baja 3 departamentos, primer, segundo y tercer nivel 4 departamentos al momento se realizan trabajos de pintura en fachada y limpieza en departamentos, en cuanto al objeto y alcance se advierte lo siguiente: 1.- El aprovechamiento ubicado al interior del inmueble se advierte obra nueva en proceso de acabados (limpieza y pintura). 2.- El número de niveles de la edificación bajo nivel de bodega se advierte (semitas). 3.- Número de niveles de la edificación sobre nivel de bodega es de planta baja tres niveles. 4.- Se advierten quince departamentos en el inmueble. 5.- Las mediciones siguientes: a) Superficie del predio es de 389.358 hectáreas ochenta y nueve puntos treinta y cinco m². b) Superficie de construcción es de 1622.07 m² mil seiscientos veintidós puntos siete m². c) Superficie de área libre es de 81.17 m² ochenta y uno puntos diecisiete metros cuadrados. d) Superficie de desplante es de 308.18 m² trescientos ocho puntos dieciocho metros cuadrados. e) Altura de este piso es de 2.80 metros lineales. f) Superficie construida a partir del nivel de bodega es de 1282.72 m². g) Altura del inmueble es de quince metros lineales (15 metros lineales). h) El nivel medio de bodega es de 1.50 metros lineales.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/772/2019

Folio: OV/CDMX/772/2019.
6.- El inmueble se encuentra entre las calles de calle dos y 13 de Mayo.
Siendo la esquina más próxima: calle dos a una distancia de
110 metros lineales. 7.- La dimensión del frente del inmueble
hacia la vialidad es de trece punto setenta y siete (13.70 metros lineales)
En cuanto a los índices: A.- Certificado de zonificación de
uso del suelo y índice B.- Constancia de Alineamiento y número
oficial, se describen en el acta correspondiente de documentación
más adelante que las mediciones se realizan a palmo inferior
de la habilitación de las cuales 389.35 m² son bajo nivel de banquetas.

De la descripción anterior, se desprende que en el domicilio visitado se observó una obra nueva en proceso de acabados, constituida al momento de la visita de verificación por semisótano, planta baja y tres niveles, es decir, 4 (cuatro) niveles sobre nivel medio de banqueta y 15 (quince departamentos), asimismo se señalaron las superficies siguientes predio 389.35 m² (trescientos ochenta y nueve punto treinta y cinco metros cuadrados), área libre 81.17 m² (ochenta y uno punto diecisiete metros cuadrados), desplante 308.18 m² (trescientos ocho punto dieciocho metros cuadrados), construcción a partir de nivel medio de banqueta de 1,232.72 m² (mil doscientos treinta y dos punto setenta y dos metros cuadrados), altura de nivel medio de banqueta de 1.50 m (uno punto cincuenta metros lineales) y una altura del inmueble de 15 m (quince metros lineales), las cuales se determinaron utilizando teodolito marca Bosch, tal y como lo asentó el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, quien se encuentra dotado de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones, de conformidad con lo previsto en el artículo 46 fracción III de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 3 fracción XVI del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que tales manifestaciones tienen pleno valor probatorio.

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

siguientes documentos: Exhibe certificado único de zonificación de uso de suelo digital con folio N° 22175-15/CHPA/80 para el domicilio Av. 1ro de Mayo 112 colonia 8 de Agosto Delegación Benito Juárez con una superficie del predio 400 m², Zonificación H/4/20/2 (habitable, 4 niveles máxima de construcción, 20% máxima de área libre). Superficie máxima de construcción: 1,280 m² fecha de expedición 28 de junio de 2018, Exhibe copia certificada de constancia de alineamiento y número oficial de fecha 16 de febrero de 2018 para el domicilio Av. 1 de Mayo 112 colonia 8 de Agosto Benito Juárez para una superficie de 395.4375 m², con fecha de expedición 15 de marzo de 2018 en ventanilla única delegacional Benito Juárez, folio 0305.

En ese sentido, se advierte que durante el desarrollo de la visita de verificación en comento fue exhibida copia certificada de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, de fecha dieciséis de febrero de dos mil dieciocho, expedida a favor del domicilio visitado, hechos que al ser asentados por el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto en el acta de visita materia del presente procedimiento, quien se encuentra dotado de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones, se presumen válidos, de conformidad con los artículos 46 fracción III de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 3 fracción XVI del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que dichas manifestaciones tienen valor probatorio pleno para esta Autoridad, en términos del artículo 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal aplicado supletoriamente en términos del artículo 4 párrafo segundo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México en relación con el artículo 7 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, no obstante, por lo que



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/772/2019

hace al Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, con número de folio número 22173-151CHDA18D, al haber sido exhibida durante la substanciación del presente procedimiento, esta autoridad se pronunciará respecto a su valoración 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 el cinco de diciembre de dos mil diecinueve, firmado por el ciudadano [REDACTED] en su carácter de copropietario y apoderado legal de los ciudadanos [REDACTED]

[REDACTED] del cual se advierte que manifestó medularmente lo siguiente:-----

"[...] 4.- En el alcance de la visita de verificación se encontraba la medición de diversas áreas en el inmueble visitado, asentando las superficies a fojas 2 del acta de visita, y al respecto es necesario hacer las siguientes precisiones:

- a) La superficie real del predio es de 395 m2, y en el acta se asentó 389.35 m2, existiendo diferencia atribuible al alcance del instrumento de medición empleado, que fue un telémetro bosh cuyas características de modelo no fueron precisadas en el acta, desconociendo el alcance y precisión de dicho instrumento.
- b) La superficie total construida se encuentra dentro de lo permitido en el certificado de uso de suelo, tanto sobre nivel de banqueta como la total.
- c) El área libre de 81.17 m2 asentada en el inciso c) es incorrecta, siendo lo correcto 83.13 m2, aclarando que el área libre está fraccionada en diversas áreas y ello pudo dificultar la medición efectuada por el verificador.
- d) En el inciso d) se asentó como superficie de desplante 308 m2, y lo correcto son 312.30 m2.
- e) Respecto de la altura de los entresijos se encuentra dentro de la norma.
- f) La altura del inmueble expresada en el inciso f), se encuentra dentro de lo autorizado en la manifestación de construcción.
- g) La superficie construida sobre nivel de banqueta asentada en el acta se encuentra dentro de lo autorizado en el uso de suelo

...
Con la finalidad de brindar elementos de convicción a esta Autoridad, se exhibe el plano y anexo elaborado por el Director Responsable de Obra Ingeniero Arquitecto Carlos S. Guerrero Gutiérrez, con Carnet número 1668, quién en términos del artículo 32 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal es el auxiliar de la autoridad administrativa, por lo que tiene pleno valor probatorio para acreditar las superficies reales, aunado a que el equipo de medición empleado es de gran precisión a diferencia del telémetro laser empleado en la visita de verificación.

...
6.- En este orden de ideas, al no existir irregularidades en el predio visitado es procedente que se archive el presente asunto como totalmente concluido. [...] (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 siguiente:-----

1. Documental consistente en impresión del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, con número de folio 22173-151CHDA18D, de fecha de expedición veintiocho de junio de dos mil dieciocho, el cual se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, por lo que se le concede valor probatorio pleno, con el que se acredita la zonificación y normatividad aplicable al inmueble visitado ubicado en [REDACTED]



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/772/2019

2. Documental consistente en copia certificada del Registro de Manifestación de Construcción Tipo B o C, con número de folio FBJ-B-0216-18, de fecha de expedición treinta y uno de agosto de dos mil dieciocho, el cual se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, por lo que se le concede valor probatorio pleno, con el 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.-----

3. Documental consistente en copia certificada de Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, con número de folio 0305, de fecha de expedición doce de marzo de dos mil dieciocho, la cual se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, por lo que se le concede valor probatorio pleno, con la que se acredita el número oficial que le fue asignado al inmueble que nos ocupa, así como sus datos de identificación, tales como calle, colonia y alcaldía, croquis de localización, los cuales permiten a esta autoridad determinar la ubicación del inmueble visitado.-----

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 párrafos subsecuentes.-----

III.- Aunado a lo anterior, se advierte que durante la celebración de la Audiencia de Desahogo de Pruebas y Formulación de Alegatos de fecha treinta y uno de enero de dos mil veinte, el ciudadano [REDACTED] autorizado en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México por el ciudadano [REDACTED] copropietario y apoderado legal de los ciudadanos [REDACTED]

[REDACTED] copropietarios del inmueble materia del presente procedimiento, en uso de la voz manifestó los siguientes alegatos: -----

"[...] En este acto a nombre de mis autorizantes formuló como alegatos los contenidos mediante escrito con fecha de presentación treinta y uno de enero de dos mil veinte, con número de folio 02302, presentado ante esta dependencia constante de dos fojas tamaño carta, suscritas por una sola de sus caras ratificando el contenido y firma del mismo y solicitando sea agregado al expediente como corresponda; así mismo solicito la devolución de los documentos exhibidos mediante escrito de observaciones presentado el cinco de diciembre de dos mil diecinueve ante esta dependencia, finalmente y toda vez que el inmueble visitado cumple con la normatividad aplicable, solicito se archive como asunto concluido [...]" (sic).-----

Asimismo, con fecha treinta y uno de enero de dos mil veinte, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito firmado por el ciudadano [REDACTED] autorizado en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México por el ciudadano [REDACTED] mediante el cual refirió lo siguiente: -----

"[...] En esta tesitura, al haber exhibido la documentación requerida en la orden de visita, y en virtud que la ejecución de la obra visitada se encuentra apegada a derecho, con las autorizaciones respectivas por lo que no existen irregularidades que sancionar, por lo que solicito se dicte la resolución que en derecho corresponda declarando que la obra visitada cumple con la normatividad vigente y que se archive el presente asunto como totalmente concluido [...]" (sic).-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/772/2019

Manifestaciones en vía de alegatos que serán valoradas en párrafos posteriores.-----

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 verificador mediante el acta de visita de fecha veinticinco de noviembre de dos mil diecinueve.-----

En esa guisa, como fue señalado por el personal verificador en el inmueble objeto del presente procedimiento observó una obra nueva en proceso de acabados, constituida al momento de la visita de verificación por semisótano, planta baja y tres niveles, es decir, 4 (cuatro) niveles sobre nivel medio de banqueta y 15 (quince departamentos), asimismo se señalaron las superficies siguientes: predio 389.35 m² (trescientos ochenta y nueve punto treinta y cinco metros cuadrados), área libre 81.17 m² (ochenta y uno punto diecisiete metros cuadrados), desplante 308.18 m² (trescientos ocho punto dieciocho metros cuadrados), construida a partir de nivel medio de banqueta 1,232.72 m² (mil doscientos treinta y dos punto setenta y dos metros cuadrados), altura de nivel medio de banqueta 1.50 m (uno punto cincuenta metros lineales) y altura del inmueble 15 m (quince metros lineales).-----

Por lo anterior, a efecto 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 Digital, con número de folio 22173-151CHDA18D, de fecha de expedición veintiocho de junio de dos mil dieciocho, expedido para el inmueble visitado, lo anterior en virtud que dicho documento es el medio por el cual se señala la zonificación del inmueble objeto del presente procedimiento.-----

Al respecto, se debe precisar que el Certificado en comento tenía una vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, esto fue hasta el veintinueve de junio de dos mil diecinueve, resultando evidente que el mismo 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 obtenido el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B o C, con número de folio RBJ-B-0216-18, de fecha de expedición treinta y uno de agosto de dos mil dieciocho, durante la vigencia del Certificado de referencia, el cual al ser consultado en la página electrónica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, coincide plenamente con la imagen digital almacenada en la misma.-----

Una vez precisado lo anterior, del estudio al Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, con número de folio 22173-151CHDA18D, de fecha de expedición veintiocho de junio de dos mil dieciocho, se advierte que al inmueble materia del presente procedimiento le aplica la zonificación **H/4/20**, Habitacional, 4 (cuatro) niveles, 20 % (veinte por ciento) mínimo de área libre, con una superficie máxima de construcción de 1,280 m² (mil doscientos ochenta metros cuadrados), siendo el caso que del acta de visita de verificación materia del presente asunto, se señaló que en el domicilio visitado se observó obra nueva en proceso de acabados, constituida al momento de la visita por semisótano, planta baja y tres niveles, es decir, 4 (cuatro) niveles sobre nivel medio de banqueta y una superficie construida a partir de nivel medio de banqueta de 1,232.72 m² (mil doscientos treinta y dos punto setenta y dos metros cuadrados), con lo que se hace evidente que por lo que respecta al número de niveles y la de 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 prevista en el Certificado de referencia.-----

Ahora bien, para determinar si el visitado cumple con la superficie de área libre que señala la zonificación aplicable, es necesario como primer paso establecer la superficie



2020

LEONA VICARIO
ALIMENTANTE MAJES DE LA PATRIA

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/772/2019

del predio asentada en el acta de visita correspondiente por el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, la cual es de 389.35 m² (trescientos ochenta y nueve punto treinta y cinco metros cuadrados), en ese sentido, el inmueble de referencia debe contar con el 20% mínimo de área libre, resultando de la operación aritmética un total de 77.87 m² (setenta y siete punto ochenta y siete metros cuadrados), siendo que del acta de visita de verificación materia del presente asunto, se advirtió que el inmueble de referencia contaba con una superficie de área libre de 81.17 m² (ochenta y uno punto diecisiete metros cuadrados), esto es mayor al porcentaje requerido en la zonificación aplicable al inmueble de referencia prevista en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, con número de folio 22173-151CHDA18D, por lo que se hace evidente que el área libre observada al momento de la práctica de la visita de verificación en el inmueble visitado, se encuentra dentro del parámetro establecido en la zonificación prevista en el Certificado de referencia.-----

En virtud de lo anterior, esta autoridad determina que el ciudadano [REDACTED] copropietario y apoderado legal de los ciudadanos [REDACTED]

[REDACTED] copropietarios del inmueble materia del presente procedimiento, al momento de la visita de verificación observan las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, respecto al número de niveles, superficie máxima de construcción y superficie mínima de área libre con los que contaba el inmueble visitado, de conformidad con la zonificación aplicable, prevista en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, con número de folio 22173-151CHDA18D, 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:-----

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

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

Artículo 47. Las normas de ordenación establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo. Su expedición corresponde a la Asamblea en ejercicio de la facultad que para legislar en desarrollo urbano, particularmente en uso del suelo, así como en vivienda, construcciones y edificaciones, le confieren los artículos 122, apartado C, Base Primera, fracción V, inciso j), de la Constitución Federal, y 42, fracción XIV, del Estatuto de Gobierno del Distrito Federal.-----

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

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

I. **En suelo urbano:** Habitacional; Comercial; De Servicios; Industrial; Espacio Abierto; Áreas Verdes, y los demás que se establezcan en el reglamento.-----

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en los artículos 87 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, se resuelve en los siguientes términos.-----

RESUELVE



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/772/2019

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 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 y superficie de área libre, observados en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación, esta autoridad determina que los mismos se encuentran dentro de los parámetros establecidos en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio número 22173-151CHDA18D; lo anterior en términos de lo previsto en el considerando TERCERO de la presente resolución administrativa, dejando a salvo a la facultad dada a esta autoridad para ordenar y realizar las visitas de verificación necesarias en el inmueble 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 tienen un término de quince días hábiles contados a partir del día hábil siguiente al 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 el contenido de la presente resolución el ciudadano [REDACTED] copropietario y apoderado legal de los ciudadanos [REDACTED]

[REDACTED] copropietarios del inmueble materia del presente procedimiento y/o los ciudadanos [REDACTED]

en el domicilio 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.-----

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