



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/790/2019

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Calzada Casa del Obrero Mundial, número 57 (cincuenta y siete), Colonia Del Valle Norte, Alcaldía Benito Juárez, código postal 03103 (cero tres mil ciento tres), en esta Ciudad, remitido mediante oficio INVEA/DVMAC/5662/2019, 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 veinticinco 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/790/2019, misma que fue ejecutada el veintisiete del mismo mes y año, por la C. Susana Ponce Álvarez, 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, 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 diez 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. -----

1/7

3.- El veintiuno 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 del promovente, reconociéndole personalidad como apoderado legal de los CC. [REDACTED]

[REDACTED] copropietarios 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**-----

I.- 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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/790/2019

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.

II.- 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.

III.- 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.

2/7

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, asentó en la parte conducente, lo siguiente:

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

Construido plenamente en el domicilio ubicado en Calzada base del Obispo Mundial número 57, Colonia Del Valle Norte, Alcaldía Benito Juárez, me cercioro de ser el domicilio correcto por medio de mediciones y planos oficiales, así como encontré visible en el letrero de manifestación de construcción y obra en concreto el listado con áreas, m² y m³ de obra y áreas en concreto y alambres de la misma. Se observaron obras en concreto, consistente en semisótano, planta baja y al momento en nivel superior, en donde están colocados y la zona tapa, al momento de algunos trabajos de albanilería en general y algunos trabajadores están quitando la cubierta. Consigno al alambre se designa lo siguiente:

- (1) El Aparentamiento observado es de obra en proceso (nueva) albanilería trabajos de albanilería en general
- (2) Se observa semisótano
- (3) planta baja y en nivel superior al momento
- (4) No se pudo obtener por la etapa de la obra
- (5) las Mediciones siguientes:
- a) Superficie total del cuadro es de 841 m² (ochocientos cuarenta y un metros cuadrados)
- b) Superficie de construcción es de 2,148 m² (dos mil ciento cuarenta y ocho metros cuadrados)
- c) Superficie de área libre es de 198 m² (ciento ochenta y ocho metros cuadrados) entre otros

* además acta con fotos de madera en la parte frontal del inmueble en

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/790/2019

Dimensiones de desplante es de 653 m2 (seiscientos cincuenta y tres metros cuadrados)
el Altura de edificación es de 2.40 m (dos punto cuarenta metros lineales)
a) Altura del inmueble es de 5 m (cinco metros lineales)
a) superficie construida a partir del nivel de banquetas 1306 m2 (mil trescientos seis metros cuadrados)
b) el inmueble se edifica con nivel medio de banquetas el cual tiene un altura de 1.51 m (uno punto cincuenta y un metros)
c) el inmueble se ubica entre las calles de Andrés Bello y Zaragoza, siendo esta ultima la más próxima al inmueble a 50 m (cincuenta metros lineales)
d) Dimensiones del frente del inmueble hacia las calidades es de 17.16 m (diecisiete punto dieciséis metros lineales)
Iniciar A y B se describen en apartado correspondiente

Al respecto, el personal especializado en funciones de verificación hizo constar que se trata de una obra nueva en proceso de construcción, constituida por dos (2) niveles contados a partir de nivel medio de banquetas, con una superficie de predio de 841 m2 (ochocientos cuarenta y un metros cuadrados), una superficie de construcción contada a partir del nivel medio de banquetas de 1,306 m2 (mil trescientos seis metros cuadrados), una superficie de área libre de 188 m2 (ciento ochenta y ocho metros cuadrados), una superficie de desplante de 653 m2 (seiscientos cincuenta y tres metros cuadrados) y una altura de 5 m (cinco metros lineales), 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.

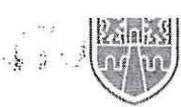
3/7

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

normas que le son aplicables
Se requiere al C. [redacted] para que exhiba la documentación a que se refiere la orden de visita de verificación antes mencionada, por lo que muestra los siguientes documentos: Exhibe Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital con folio 16290-151GOMA18D, obra Calle Obispo Municipal No. 77 Colonia del Valle Alde Alameda Alameda Benito Juárez con un parametro HU y 19017, construido la zona urbana HU 14 1201/M superficie máxima de construcción 2,882.77 m2 (Mil trescientos y cuatro metros cuadrados) de fecha 15 de Mayo de 2018 Exhibe copia simple de constancia de Almacenamiento y/o número oficial con folio 1371 con sello de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de fecha 14 de Julio de 2017 para el dominio que nos paga

Ahora bien, por lo que hace a las manifestaciones del personal especializado en funciones de verificación, respecto a las documentales exhibidas al momento de la visita de verificación, consistentes en:

- 1. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital con número de folio 16290-151GOMA18D, mismo que no fue exhibido en original y/o copia certificada durante la substanciación del procedimiento, en ese sentido al no contar con los datos suficientes para su validación, esta autoridad se encuentra impedida para entrar a su estudio y análisis y así poder determinar su alcance en el procedimiento administrativo que nos ocupa, por lo que esta autoridad determina



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/790/2019

no tomar en cuenta dicho certificado para la emisión de la presente resolución. -----

- 2. Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial con número de folio 1371, misma que esta autoridad se pronunciará en líneas subsecuentes, toda vez que la misma, obra agregada en copia cotejada con original en autos del presente procedimiento.

2.- Una vez precisado lo anterior, se procede al estudio y análisis del escrito de observaciones, ingresado en la oficialía de partes de este Instituto el cinco de diciembre de dos mil diecinueve, en el que se advierten manifestaciones que en lo medular señalan que el inmueble de mérito cumple con la zonificación y normatividad aplicables al inmueble materia del presente procedimiento, aunado a que exhibe diversas documentales para acreditarlo; motivo por el cual esta autoridad entrara a la valoración y estudio de las pruebas que obran en autos, a efecto de determinar el cumplimiento o incumplimiento del objeto y alcance de la orden de visita de verificación, y por ende si son ciertas las manifestaciones que pretende hacer valer el promovente, tal y como se señalara en párrafos posteriores. -----

Ahora bien, 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, mismas que serán valoradas 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 que a continuación se citan: -----

4/7

- 1. Documental pública. Consistente en **original** del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio 86-151HEJO17, de fecha de expedición cuatro de enero de dos mil diecisiete, el cual se valora 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, por lo que se le concede pleno valor probatorio, sin embargo, el mismo que ya no estaba vigente al momento de la visita de verificación, sin que de los autos que integran el presente procedimiento se advierta documental alguna con la cual se haya acreditado ejercer el derecho conferido en el Certificado de referencia, por lo tanto, no se toma en cuenta para los efectos de la presente determinación.-----
- 2. Documental pública. Consistente en **original** de Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, folio 1371, de fecha catorce de agosto de dos mil diecisiete, la cual se valora 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, por lo que se le concede pleno valor probatorio, con la que se acredita el número oficial que le corresponde al inmueble visitado.-----
- 3. Documental pública. Consistente en **original** del Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, folio FBJ-0127-18, de fecha veintiséis 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, aplicado supletoriamente a la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México conforme a su artículo 4 párrafo segundo, por lo que se le concede pleno valor probatorio, con el que se acredita que quedó registrada la Manifestación de Construcción, ante la Alcaldía Benito Juárez, advirtiéndose de su contenido las características específicas con las que contará la obra que se pretende ejecutar en

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

[Handwritten signature in blue ink]



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/790/2019

el predio que nos ocupa, mismo que bajo protesta de decir verdad cumple con las disposiciones del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.-----

4. Documental pública. Consistente en impresión del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, con número de folio 26133-151MOMA19D, de fecha de expedición veinticuatro de mayo de dos mil diecinueve, el cual se valora 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, por lo que se le concede pleno valor probatorio y del cual esta autoridad entrara a su estudio en líneas posteriores.-----

Una vez precisado lo anterior, esta autoridad determina que la documental que obra agregada a los autos del presente procedimiento que establece la zonificación aplicable al inmueble visitado, es el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, con número de folio 26133-151MOMA19D, de fecha de expedición veinticuatro de mayo de dos mil diecinueve, vigente al momento de la visita de verificación, expedido 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), se advierte que al inmueble visitado le aplican las zonificaciones siguientes: a) Habitacional, cuatro (4) niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y una superficie máxima de construcción de 2,882.73 m² (dos mil ochocientos ochenta y dos punto setenta y tres metros cuadrados); b) Así como Habitacional Mixto, ocho (8) niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y una superficie máxima de construcción de 5,765.45 m² (cinco mil setecientos sesenta y cinco punto cuarenta y cinco metros cuadrados), ésta última por norma de ordenación sobre vialidad. La cual esta autoridad determina tomar en cuenta al concederle mayores beneficios al inmueble de mérito; en ese sentido y toda vez que del acta de visita de verificación materia del presente asunto, se advierte que el inmueble de referencia contaba con dos (2) niveles contados a partir del nivel medio de banqueta y una superficie de construcción contada a partir del nivel medio de banqueta de 1,306 m² (mil trescientos seis metros cuadrados), se hace evidente que los niveles y la superficie máxima de construcción observados al momento de la visita de verificación en el inmueble visitado, no exceden de los permitidos en la zonificación aplicable prevista en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, antes citado.-----

5/7

Ahora bien, de la zonificación aplicable al inmueble visitado, se desprende que el porcentaje de área libre que debe respetar es del 20%, lo que equivale a 180.17 m² (ciento ochenta punto diecisiete metros cuadrados), que es la superficie mínima de área libre que el visitado debe respetar, y toda vez que del acta de visita de verificación se señaló lo siguiente: "...área libre es de 188 m²..." (sic), esto es, más del porcentaje requerido en la zonificación aplicable al inmueble de referencia prevista en el Certificado en comento, 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 requerido en el Certificado de referencia.-----

Una vez precisado lo anterior, esta autoridad determina que el visitado hasta el momento de la visita de verificación materia del presente procedimiento, cumple con las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, respecto de los niveles, superficie máxima de construcción y superficie de área libre observados en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación, de conformidad con la zonificación aplicable, en relación con el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del



2020 LEONA VICARIO

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/790/2019

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:-----

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 -----

No obstante de lo anterior, se **CONMINA** a los ciudadanos [REDACTED]

6/7

[REDACTED] copropietarios del inmueble materia del presente procedimiento, observen y den cumplimiento a la zonificación aplicable al inmueble de mérito señalada en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital con número de folio 26133-151MOMA19D, lo anterior en virtud de que tal y como fue observado por el personal especializado en funciones de verificación, dicha obra se encontraba en proceso, ya que esta autoridad podrá iniciar de oficio el procedimiento de verificación a que hacen referencia la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México y Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal y en su caso se sancionarán las posibles irregularidades.-----

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, se 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 resolver el texto del acta de visita de verificación, en virtud de lo expuesto en el considerando I de la presente resolución administrativa.-----

**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/790/2019**

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 II 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 ciudadanos [REDACTED]

[REDACTED] copropietarios del inmueble materia del presente procedimiento de verificación, al momento de la visita de verificación cumplieron con las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, dejando a salvo a la facultad dada a esta autoridad para ordenar y realizar las visitas de verificación necesarias en el inmueble; lo anterior en términos de lo previsto en el considerando III 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 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 [REDACTED]

7/7

[REDACTED] copropietarios del inmueble materia del presente procedimiento, por conducto de su apoderado legal el C. [REDACTED] y/o al C. [REDACTED] persona autorizada en el presente procedimiento, 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.-----

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

