



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/797/2019

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Calle Odesa, número 1226 (mil doscientos veintiséis), Colonia Portales Sur, Alcaldía Benito Juárez, Código Postal 03300 (tres mil trescientos), Ciudad de México; remitido mediante oficio INVE/DVMAC/5666/2019, 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 orden de visita de verificación administrativa al inmueble citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEACDMX/OV/DU/797/2019, la cual fue ejecutada el día veintisiete del mismo mes y año, por el servidor público Isidro Rangel Martínez, Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados.-----

2.- Con fecha once de diciembre de dos mil diecinueve, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto escrito firmado por el ciudadano [REDACTED] ostentándose como [REDACTED]

[REDACTED] en el presente procedimiento, mediante el cual formuló observaciones y presentó las pruebas que consideró pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación administrativa materia de este asunto, recayéndole acuerdo de fecha dos de enero de dos mil veinte, mediante el cual se tuvo por señalado el domicilio para oír y recibir notificaciones y por autorizadas a las personas señaladas en su escrito de observaciones, se tuvieron por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas, señalándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de ley. -----

3.- El día veintiocho 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 de la ciudadana [REDACTED] denominada [REDACTED] en el presente procedimiento, desahogándose las pruebas admitidas y por formulados alegatos, turnándose el presente expediente a fase de resolución.-----

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 administrativa 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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/797/2019

Administrativo de la Ciudad de México; 1, 3 fracciones III y V, 6 fracciones IV y V, 10, 12, 14 apartado A, fracciones I, inciso c, II y IV, 15 fracción II, 23 fracciones VI, VII, y XVIII, 24, 25 y Quinto transitorio de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1, 2, 3 fracción VII, 7, 22 fracción II, 23, 25 apartado A BIS, sección primera, fracciones V y X, del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, Organismo Público Descentralizado; 1 fracción IV, 2, 3 fracciones II, III y V, 4, 14 fracción IV, 35, 48, 49, y 78 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 96 y 97, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.-----

SEGUNDO.- El objeto de la presente resolución, es determinar el cumplimiento a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como al Programa General de Desarrollo Urbano, Programa Delegacional y/o Parcial de Desarrollo Urbano para la ahora Alcaldía Benito Juárez, así como a las normas de zonificación y ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación administrativa 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, ADMINISTRATIVA 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 administrativa, de la que se desprende que el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias en la parte conducente lo siguiente: -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/797/2019

Al compararse con el inmueble por donde se construye desde el momento
de comparecer con la normatividad oficial y por consiguiente este
edificio con su propia estructura y el tipo de construcción
a mi parecer y el objeto y alcance respecto a lo que
se trata de un inmueble de reciente creación en el que se
pueden observar de conformidad con un ejemplo constructivo a
la parte posterior del inmueble, el cual se conforma por
dos niveles y levantamiento de bardas para un tercer
nivel. Asimismo, existe un semisótano en la parte baja de
la edificación, respecto a los siguientes levantamientos en
altura de la obra, me refiero lo siguiente:

- 1) El espacio interior de construcción de obra nueva en
proceso a altura de dos niveles, para lo cual se requiere
vigilancia y levantamiento para la parte superior del inmueble.
- 2) El nivel de suelo bajo nivel de banqueta. En la siguiente:
- 3) Se debe considerar el nivel de suelo, los niveles constructivos
y los niveles de terreno, en parte el levantamiento de obra
que se construye la siguiente: a) El nivel de la tierra
al momento de la construcción del nivel de vivienda.
- 4) Los siguientes levantamientos: a) Nivel de la tierra
original, b) Nivel de construcción.
- 5) a) Construcción de 620 m² (seiscientos veinte metros cuadrados);
- 6) Área libre de 110 m² (ciento diez metros cuadrados);
- 7) Desplante 310 m² (trescientos diez metros cuadrados);
- 8) Altura de entre pisos de 2.40 m (dos punto cuarenta metros lineales);
- 9) Altura al nivel de 10 m (diez metros lineales); h) Nivel medio de
banqueta de 1.80 m (uno punto ochenta metros lineales);
- 6) Considerar los niveles de Urbanización y A. P. P.
Chicapa, perteneciente a diez pisos de parte y fondo
de la urbanización.
- 7) La dirección del frente de la parcela
es de 12 m (doce metros) y el frente a la utilidad es
de 2.60 m (dos punto sesenta metros).

Respecto a los levantamientos requeridos a los lotes
A y B, al momento de establecer los levantamientos.

De lo anterior, se advierte que al momento de la visita de verificación administrativa el Personal Especializado en Funciones de Verificación observó que se trata de una obra nueva en proceso en etapa de obra negra, advirtiendo trabajadores, material y herramienta de construcción; constituido por dos cuerpos constructivos, uno de tres niveles y el segundo ubicado en la parte posterior del inmueble de dos niveles y levantamiento de bardas para un tercer nivel; con un semisótano en la parte baja de la edificación, sin poder determinar el número de viviendas por el estado de la obra, lo anterior en las superficies siguientes: total del predio 420 m² (cuatrocientos veinte metros cuadrados), construcción 620 m² (seiscientos veinte metros cuadrados); área libre 110 m² (ciento diez metros cuadrados); desplante 310 m² (trescientos diez metros cuadrados), altura de entre pisos de 2.40 m (dos punto cuarenta metros lineales); altura 10 m (diez metros lineales); altura del nivel medio de banqueta 1.80 m (uno punto ochenta metros lineales); las cuales se determinaron empleando telémetro Bosh GLM 150, tal y como lo asentó el Personal Especializado en Funciones de Verificación antes citado, en el acta de visita de verificación administrativa materia del presente procedimiento, quien se encuentra dotada de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones, de conformidad con lo previsto en los artículos 46 fracción III de la Ley de



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/797/2019

Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 3 fracción XVI del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, manifestaciones que tienen Valor probatorio pleno .-----

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

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: *Al momento no se exhibe ningún documento requerido en la orden.*

II.- Una vez precisado lo anterior, se procede a realizar el estudio del escrito de observaciones ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto con fecha once de diciembre de dos mil diecinueve, firmado por el ciudadano [REDACTED] de la persona moral denominada [REDACTED] en el presente procedimiento administrativo, en el cual medularmente señaló lo siguiente: -----

"(...) [REDACTED] en mi carácter de apoderado de [REDACTED] personalidad que acredito con el documento que se agrega al presente como **Anexo I**, ante ese Instituto, con el debido respeto comparezco para exponer: -----

DESAHOGO REQUERIMIENTO. -----

Que dentro del término concedido para ello, [REDACTED] tiene a desahogar el Requerimiento formulado por esa autoridad en la Orden de Visita de Verificación Administrativa¹, de fecha 25 de noviembre de 2019, con número de Expediente INVEACDMX/OV/DU/797/2019 y con Folio OV/ CDMX/OV/DU/797/2019, en cuanto al cumplimiento a lo establecido en el "Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación del Distrito Federal en Benito Juárez" (SIC), respecto a la zonificación, aprovechamiento, destinos y normatividad aplicable en materia de Desarrollo Urbano, que permiten disminuir un impacto negativo en la zona, en la obra de construcción en el inmueble ubicado en Calle Odesa número 1226, Colonia Portales Sur, Demarcación Territorial Benito Juárez, C.P. 03300, en la Ciudad de México. -----

I.- En este acto, se exhibe la documentación que fue requerida en el Acta de Visita de Verificación realizada con fecha 27 de noviembre de 2019², consistente en lo siguiente:-----

a) Impresión del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, de fecha 27 de agosto de 2018, con número de folio 29662-151LEAN18D (...) -----

b) Copia certificada notarial de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, con folio 1990, de fecha 28 de septiembre de 2018 (...) -----

Adicionalmente a la documentación requerida en el Acta de Visita de Verificación, se anexan: -----

c) Copia certificada notarial del Registro de Manifestación de Construcción número RABJB-0034-19, de fecha 26 de abril de 2019 (...) -----

d) Copia certificada notarial de los Planos arquitectónicos registrados de la obra, del A-01 al A-14 (...) -----

En consecuencia, solicito se tenga por cumplida dicha obligación para los efectos legales correspondientes." (...) -----

En ese tenor, esta Autoridad procede a la valoración de las pruebas ofrecidas y admitidas, 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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/797/2019

Verificación Administrativa del Distrito Federal, las cuales se hacen consistir en las siguientes:-----

1. Impresión del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio número 29662-151LEAN18D, con fecha de expedición veintisiete de agosto 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, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno, con la cual se acredita que al predio ubicado en Calle Odesa, número 1226 (mil doscientos veintiséis), Colonia Portales Sur, código postal 03300 (tres mil trescientos), Delegación Benito Juárez, cuenta catastral 043_057_09_0003 (cero, cuatro, tres, cero, cinco, siete, cero, nueve, cero, cero, cero, tres), de acuerdo con el Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Benito Juárez del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el seis de mayo de dos mil cinco, le aplica una zonificación H/3/20/A (Habitacional, 3 (tres) niveles máximos de construcción, 20% (veinte por ciento) mínimo de área libre, densidad Alta: una vivienda cada 33 m² (treinta y tres metros cuadrados) de la superficie del terreno), con un superficie máxima de construcción de 1,025.36 m² (mil veinticinco punto treinta y seis metros cuadrados), vivienda mínima 60.00 m² (sesenta metros cuadrados), con número máximo de viviendas permitidas 13 (trece). -----
2. Copia certificada pasada ante la fe del Licenciado Raúl Rodríguez Piña, Titular de la Notaría número doscientos cuarenta y nueve de la Ciudad de México, de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, folio 1990 (mil novecientos noventa), de fecha de expedición veintiocho de septiembre de dos mil dieciocho, 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 cual se acredita que al predio ubicado en Calle Odesa, Colonia Portales Sur, le fue asignado el número oficial 1226 (mil doscientos veintiséis). -----
3. Copia certificada pasada ante la fe del Licenciado Raúl Rodríguez Piña, Titular de la Notaría número doscientos cuarenta y nueve de la Ciudad de México, del Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, folio número RABJ-B-0034-19, con fecha de registro veintiséis 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 cual se acredita una obra nueva en el predio ubicado en Calle Odesa número 1,226 (mil doscientos veintiséis), colonia Portales Sur, Delegación Benito Juárez, código postal 03300 (tres mil trescientos), cuenta catastral 043-057-09-000-3, con superficie de 420 (cuatrocientos veinte metros cuadrados), zonificación H/3/20/A, con uso o destino Habitacional, superficie total por construir 1,142.11 m² (mil ciento cuarenta y dos punto once metros cuadrados), superficie de desplante 308.14 m² (trescientos ocho punto catorce metros cuadrados), equivalente al 73.37 % (setenta y tres punto treinta y siete por ciento), área libre 111.86 m² (ciento once punto ochenta y seis metros cuadrados), equivalente al 26.63 % (veintiséis punto sesenta y seis por ciento), número de niveles 3 (tres), con semisótano, número de viviendas 11 (once), estacionamiento cubierto 251.32 m² (doscientos cincuenta y uno punto treinta y dos metros cuadrados), estacionamiento descubierto 101.48 m² (ciento uno punto cuarenta y ocho metros cuadrados), cajones de estacionamiento 12 (doce), altura máxima sobre nivel de banquetta 12.65 m (doce punto sesenta y cinco metros lineales), superficie de construcción total bajo nivel de banquetta 289.06 m² (doscientos ochenta y nueve punto cero seis metros cuadrados), superficie habitable sobre nivel de banquetta -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/797/2019

853.05 m² (ochocientos cincuenta y tres punto cero cinco metros cuadrados), superficie de construcción total sobre nivel de banquetta 853.05 m² (ochocientos cincuenta y tres punto cero cinco metros cuadrados), superficie de uso habitacional 853.05 m² (ochocientos cincuenta y tres punto cero cinco metros cuadrados), vivienda Tipo "A" 72.16 m² (setenta y dos punto dieciséis metros cuadrados); vivienda Tipo "B" 64.05 m² (sesenta y cuatro punto cero cinco metros cuadrados) -----

III.- Aunado a lo anterior, se advierte que durante la celebración de la Audiencia de Desahogo de Pruebas y Formulación de Alegatos de fecha veintiocho de enero de dos mil veinte, la ciudadana [REDACTED] de la persona moral denominada [REDACTED] en el presente procedimiento, en uso de la voz manifestó los siguientes alegatos: -----

"(...) que con las pruebas ofrecidas y desahogadas se dio cumplimiento al requerimiento en el acta de visita de verificación realizada con fecha veintisiete de noviembre de dos mil diecinueve, así como con lo demás manifestado en el escrito presentado con fecha once de diciembre de dos mil diecinueve se acreditó que la obra se encuentra en regla conforme con los requisitos exigidos por la ley y autoridades administrativas, en consecuencia de ello, es instituto deberá declarar cumplido el objeto de la verificación y que la obra de construcción objeto de la misma se encuentra apegada a derecho, por lo que deberá de concluirse el presente procedimiento". -----

IV.- Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico de los documentos que obran en autos respecto a su alcance probatorio en relación con los hechos observados por el Personal Especializado en Funciones de Verificación antes señalada, mediante acta de visita de verificación administrativa de fecha veintisiete de noviembre de dos mil diecinueve. -----

En ese sentido, como fue señalado por el multicitado Personal Especializado en Funciones de Verificación al momento de la visita de verificación, observó que se trata de una obra nueva en proceso en etapa de obra negra, advirtiendo trabajadores, material y herramienta de construcción; constituido por dos cuerpos constructivos, uno de tres niveles y el segundo ubicado en la parte posterior del inmueble de dos niveles y levantamiento de bardas para un tercer nivel; con un semisótano en la parte baja de la edificación, sin poder determinar el número de viviendas por el estado de la obra, lo anterior en las superficies siguientes: total del predio 420 m² (cuatrocientos veinte metros cuadrados), construcción 620 m² (seiscientos veinte metros cuadrados); área libre 110 m² (ciento diez metros cuadrados); desplante 310 m² (trescientos diez metros cuadrados), altura de entre pisos de 2.40 m (dos punto cuarenta metros lineales); altura 10 m (diez metros lineales); altura del nivel medio de banquetta 1.80 m (uno punto ochenta metros lineales).-----

Por lo que a efecto de verificar si el número de viviendas, niveles y superficies observados se encontraban permitidos para el inmueble de mérito, de autos se advierte que el ciudadano [REDACTED] de la persona moral denominada [REDACTED] en el presente procedimiento, ofreció como prueba copia certificada por notaría de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, folio 1990, de fecha de expedición veintiocho de septiembre de dos mil dieciocho, con la que se acredita que al predio ubicado en Calle Odesa, Colonia Portales Sur, código postal 03300 (tres mil trescientos), Delegación Benito Juárez, cuenta catastral 043_057_09_0003 (cero, cuatro, tres, cero, cinco, siete, cero, nueve, cero, cero, tres), le fue asignado el número oficial 1226 (mil doscientos veintiséis), de la cual se desprende que el inmueble objeto del presente procedimiento es coincidente con el señalado en la orden de visita de verificación administrativa y en el que se llevó a cabo el acta de verificación origen del presente procedimiento.-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/797/2019

Por otro lado, de autos se advierte que el ciudadano [REDACTED]

[REDACTED] en el presente procedimiento, ofreció como prueba impresión del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio número 29662-151LEAN18D, con fecha de expedición veintisiete de agosto de dos mil dieciocho, de cuyo contenido se desprende que tuvo vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, esto fue hasta el veintiocho de agosto de dos mil diecinueve, resultando evidente que dicho certificado no se encontraba vigente al momento de la práctica de la visita de verificación administrativa; sin embargo, acreditó haber ejercido el derecho conferido en el mismo en términos del artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al haber acreditado contar con el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, folio número RABJ-B-0034-19, con fecha de registro veintiséis de abril de dos mil diecinueve, tramitado durante la vigencia del Certificado de referencia.-----

Una vez precisado lo anterior, del estudio y análisis de la impresión del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital en estudio, se advierte que al inmueble visitado le aplica la zonificación H/3/20/A (Habitacional, 3 (tres) niveles máximos de construcción, 20% (veinte por ciento) mínimo de área libre, densidad Alta: una vivienda cada 33 m² (treinta y tres metros cuadrados) de la superficie del terreno), con una superficie máxima de construcción de 1,025.36 m² (mil veinticinco punto treinta y seis metros cuadrados), vivienda mínima 60.00 m² (sesenta metros cuadrados), con número máximo de viviendas permitidas 13 (trece); en ese sentido, de lo señalado por el Personal Especializado en Funciones de Verificación en el acta de verificación administrativa materia del presente procedimiento, se desprende que observó dos cuerpos constructivos, uno de tres niveles y el segundo ubicado en la parte posterior del inmueble de dos niveles y levantamiento de bardas para un tercer nivel, con una superficie de construcción de 620 m² (seiscientos veinte metros cuadrados, por lo que al momento de la visita de verificación administrativa el inmueble visitado cumple con el número de niveles y la superficie máxima de construcción, toda vez que se encuentran dentro de los parámetros permitidos en la zonificación aplicable prevista en el certificado que nos ocupa.-----

Por otra parte, para determinar si el visitado cumple con el porcentaje mínimo de área libre requerido por la zonificación aplicable, resulta necesario como primer paso establecer la superficie del predio, para lo cual es de señalarse que el Personal Especializado en Funciones de Verificación asentó en el acta de visita de verificación administrativa, que la superficie del predio es de 420.00 m² (cuatrocientos veinte metros cuadrados), misma que es coincidente con la señalada en el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, folio número RABJ-B-0034-19, con fecha de registro veintiséis de abril de dos mil diecinueve, ahora bien del contenido el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio número 29662-151LEAN18D, con fecha de expedición veintisiete de agosto de dos mil dieciocho, se desprende que el porcentaje mínimo de área libre es del 20% (veinte por ciento), resultando que de la operación aritmética efectuada respecto de la superficie del predio de 420.00 m² (cuatrocientos veinte metros cuadrados), en razón al 20% (veinte por ciento) de área libre requerida da como resultado la cantidad de 84 m² (ochenta y cuatro metros cuadrados), siendo que de lo plasmado por el Personal Especializado en Funciones de Verificación en el acta de visita de verificación administrativa, de fecha veintisiete de noviembre de dos mil diecinueve, se desprende que el inmueble visitado tiene una superficie de área libre de 110 m² (ciento diez metros cuadrados), lo que pone de manifiesto que el inmueble visitado al momento de la diligencia respeta el porcentaje mínimo de área libre que se señala en la zonificación aplicable al inmueble de referencia prevista en el Certificado en cita.-----

Asimismo, por lo que hace al número máximo de viviendas permitidas, el Personal Especializado en Funciones de Verificación señaló en el acta de verificación [REDACTED]



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/797/2019

administrativa materia del presente procedimiento, que por el estado de la obra al momento de la visita de verificación administrativa no se pudo determinar el número de viviendas; en consecuencia, esta Autoridad se encuentra limitada para emitir pronunciamiento alguno respecto al cumplimiento o incumplimiento de dicha obligación. –

Derivado de lo anterior, esta Autoridad determina que al momento de la multicitada visita de verificación administrativa la persona moral denominada [REDACTED]

[REDACTED] en el presente procedimiento, observa las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, respecto de los niveles, la superficie de área libre y la superficie máxima de construcción, de conformidad con la zonificación aplicable, prevista en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio número 29662-151LEAN18D, con fecha de expedición veintisiete de agosto de dos mil dieciocho, emitido conforme al Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Benito Juárez del Distrito Federal, 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), en relación 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 los artículos 3 fracción XXV, 11 primer párrafo, 47, 48 y 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.-----

Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.-----

Artículo 3. Para los efectos de esta ley, se entiende por:-----

XXV. Programa Delegacional de Desarrollo Urbano: El que establece la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de una Delegación del Distrito Federal;-----

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

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 la relación 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.-----

Ahora bien, se conmina a la persona moral denominada [REDACTED]

[REDACTED] en el presente procedimiento, a respetar la zonificación aplicable al inmueble visitado de conformidad con de acuerdo con el Decreto [REDACTED]



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/797/2019

que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Benito Juárez del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el seis de mayo de dos mil cinco, en términos del multicitado Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio número 29662-151LEAN18D, de fecha de expedición veintisiete de agosto de dos mil dieciocho; indicándosele, que en caso de no atender lo anterior, se podrá iniciar de oficio el procedimiento de verificación a que hace referencia el Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal y en su caso sancionar 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, 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 administrativa, 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 administrativa practicada por la Personal Especializada 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 de área libre y la superficie máxima de construcción, observados en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación administrativa, esta Autoridad determina que la persona moral denominada [REDACTED] en el presente procedimiento, 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; dejando a salvo a la facultad dada a esta Autoridad para ordenar y realizar visitas de verificación administrativa al inmueble.---

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 al que surta sus efectos la notificación de la presente resolución, para interponer 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 la presente resolución a la persona moral denominada [REDACTED] en el presente procedimiento, a través de sus [REDACTED]

[REDACTED] autorizados para tales efectos, en el domicilio ubicado en [REDACTED]



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/797/2019

SEXTO.- Gírese oficio a la Coordinación de Verificación Administrativa de este Instituto, para que realice la **notificación** de la presente resolución, de conformidad con 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.-----

ELABORÓ
LIC. ADRIANA SANTA CARBAJAL ÁVILA
SVRH

SUPERVISÓ
Lic. MANUEL ALFREDO ZEPEDA RUÍZ