



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/867/2019

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Calle Municipio Libre, número 73 (setenta y tres), Colonia Portales Norte, Alcaldía Benito Juárez, código postal 03303 (tres mil trescientos tres), en esta Ciudad, remitido mediante oficio INVEACDMX/DVMAC/5684/2019, signado por el Subdirector de Orden y Verificación de las Materias del Ámbito Central de este Instituto, atento a los siguientes:

RESULTANDOS

1.- El veintiséis de noviembre de dos mil diecinueve, se emitió orden de visita de verificación al inmueble citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEACDMX/OV/DU/867/2019, misma que fue ejecutada el veintiocho del mismo mes y año, por el servidor público Miguel Ángel Juárez Mora, Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados.

2.- En fecha once de diciembre de dos mil diecinueve, el ciudadano [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 dos de enero de dos mil veinte, mediante el cual se tuvieron por ofrecidas las pruebas exhibidas, señalándose día y hora para la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos.

3.- El veintisiete 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 ciudadano [REDACTED] reconociéndole personalidad como apoderado legal de la persona moral denominada [REDACTED] propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, 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 conocer y resolver los procedimientos de calificación de actas de visita de verificación en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiesen incurridos los visitados; de conformidad con lo dispuesto en los artículos 14 párrafo segundo y 16 primer párrafo, 17 párrafo tercero, 44 y 122 apartado A fracción V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1 y 33 numeral 1, y transitorios trigésimo y trigésimo primero de la Constitución Política de la Ciudad de México; 1, 3 fracción I y XII, 5, 11 fracción II, 44 fracción I y 45 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; 1, 2 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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/867/2019

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 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.

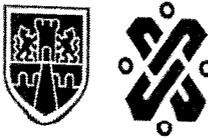
TERCERO.- LA CALIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN, se realiza de conformidad a lo previsto en los artículos 10 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 35 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a valorar todos y cada una de las constancias y demás documentos que integran el expediente en el que se actúa, a efecto de dictar la resolución que conforme a derecho corresponda debidamente fundada y motivada de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos.

I.- Se procede al análisis del texto del acta de visita de verificación, de la que se desprende que el verificador adscrito a este Instituto asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias en la parte conducente lo siguiente:

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

Constituido plena y legalmente en domicilio indicada en orden de visita de verificación y siendo el correcto por coincidir con placa de nomenclatura oficial y por así manifestarlo el visitado, después de requerir al visitado presencial fue atendido por la [redacted] en su carácter de encargada al momento, persona a quien se le explicó el motivo de la presente y misma que no permitio el acceso en toda momento por lo que hubo que hacer se advierte inmueble nuevo parcialmente terminado, se advierte fachada de concreto aparente con peatonal de herrería color negro, se advierte acceso vehicular mediante puerta de cristal abatible, hayo abatible, se advierte lona colgada con la leyenda preventiva, al interior se advierte obra nueva terminada que consta de sótano y semisótano, planta baja y cinco niveles superiores, misma que ya se encuentra parcialmente habilitada, en azotea se encuentran únicamente trabajos de colocación de losetas, lo que resta del inmueble ya se encuentra terminado, por lo que respecto al alcance se hace constar: 1.- ~~El~~ ~~apareamiento~~ al interior, si obra nueva terminada y ~~parcialmente~~ ~~habilitada~~ con trabajos de colocación de losetas en azotea.

Carolina 132, colonia Noche Buena
Alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
T. 55 4737 7700



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/867/2019

2- El número de quiles de la edificación bajo nivel de banqueta es de latuna y semiotona.
 3- El número de niveles de la edificación sobre nivel de banqueta es de Planta Baja y cinco niveles superiores.
 4- El número de viviendas es de (86) ochenta y seis.
 5- Las mediciones siguientes:
 a) Superficie total del predio: 1392 m² (mil trescientos noventa y dos metros cuadrados).
 b) Superficie total de construcción: 9393.08 m² (nueve mil trescientos noventa y tres metros cuadrados).
 c) Superficie de área libre: 298.70 m² (doscientos noventa y ocho punto setenta metros cuadrados).
 d) Superficie de desplante: 1093.30 m² (mil noventa y tres punto treinta metros cuadrados).
 e) Altura de entre pisos: 2.60 m (dos metros y sesenta centímetros) del nivel I en adelante y de la Planta Baja 3.27 m (tres metros y veintisiete centímetros) de cincuenta y siete metros.
 f) Superficie construida a partir de nivel de banqueta: 6559 m² (seis mil quinientos cincuenta y nueve metros cuadrados).
 g) La altura del nivel medio de banqueta es de: 1.90 m (uno cuarenta metros).
 6- Frente las calles de Alhambra y Balboa al 0 m (cero metros).
 7- La distancia del frente es de 43.27 m (cuarenta y tres metros y veintisiete centímetros).
 Por lo que respecta a la documentación del punto A y B ya fueron descritos.

De lo anterior, se desprende que el Personal Especializado en Funciones de Verificación al momento de la visita de verificación en el inmueble objeto del presente procedimiento observó una obra nueva terminada, parcialmente habitada, constituida por un sótano y un semisótano, así como seis (6) niveles contados a partir del nivel medio de banqueta, con 86 (ochenta y seis) viviendas y las superficies siguientes: total del predio 1,392 m² (mil trescientos noventa y dos metros cuadrados), construcción contada a partir del nivel de banqueta 6,559 m² (seis mil quinientos cincuenta y nueve metros cuadrados), área libre 298.70 m² (doscientos noventa y ocho punto setenta metros cuadrados), desplante 1,093.30 m² (mil noventa y tres punto treinta metros cuadrados) y altura 19.67 m (diecinueve punto sesenta y siete metros lineales), las cuales se determinaron utilizando telémetro láser digital marca Bosch, tal y como lo asentó el servidor público antes citado, quien se encuentra dotado de fe pública en los actos en que interviene en el ámbito de 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 cuentan con valor probatorio pleno.

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

la documentación a que se refiere la orden de visita de verificación antes mencionada, por lo que muestra los siguientes documentos: 1- Copia simple de Certificado Único de Verificación de Uso del suelo de fecha 26 de Octubre de 2015 Folio 71733-17 GETO15 para el domicilio que no cuenta con el sello y firma y vigencia por tratarse de una copia simple incompleta. 2- Copia simple de constancia de alineamiento y/o número oficial de fecha 11 de septiembre de 2015 para el domicilio que no cuenta con el sello y firma de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/867/2019

Por lo anterior, esta autoridad al advertir que la documental exhibida al Personal Especializado en Funciones de Verificación al momento de la visita también fue aportada como pruebas durante la substanciación del procedimiento, se procederá a su valoración y análisis en párrafos posteriores.-----

II.- Una vez precisado lo anterior, se realiza el estudio del escrito de observaciones, ingresado en la oficialía de partes de este Instituto once de diciembre de dos mil diecinueve, por el ciudadano [REDACTED] apoderado legal de la persona moral denominada [REDACTED], propietaria del inmueble materia del presente procedimiento del cual se advierte que manifestó medularmente lo siguiente:-----

"(...) En respuesta a las mediciones realizadas por el C. Miguel Ángel Juárez Mora y tomadas con un telémetro laser: presentan cuantificaciones que no coinciden con la edificación real que se encuentra construida actualmente, ahora bien y dado que las formas de la edificación son irregulares, es posible que las mediciones realizadas tengan errores que pretendemos aclarar en el presente escrito, para lo cual nos permitimos respetuosamente precisar las superficies reales del inmueble de mérito en el mismo orden de las redactadas en el Acta de Verificación., las cuales son las siguientes:

A. *La superficie real del predio es de 1,447.50 m² (mil cuatrocientos cuarenta y siete punto cincuenta metros cuadrados), dicha superficie se encuentra amparada con la indicada en la Escritura de Propiedad No. 54247, que se anexa al presente escrito.*

B. *La Superficie real de construcción total incluida superficie bajo y sobre nivel de banquetta es de 9,357.38 m² (nueve mil trescientos cincuenta y siete punto treinta y ocho metros cuadrados) dicha superficie se encuentra aparada con el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B para Obra Nueva, registrado ante la Delegación hoy Alcaldía de Benito Juárez con fecha del 22 de Junio de 2016, bajo el folio número FBJ-0176-16 y Registro número RBJB-0176-16 para el predio de mérito, misma que se anexa al presente escrito.*

C. *La superficie real de área libre es de 337.00 m² (trescientos treinta y siete metros cuadrados) dicha superficie se encuentra aparada con el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B para Obra Nueva, registrado ante la Delegación hoy Alcaldía de Benito Juárez con fecha del 22 de junio de 2016, bajo el folio número FBJ-0176-16 y Registro número RBJB-0176-16 para el predio de mérito, misma que se anexa al presente escrito.*

D. *La superficie real del área de desplante es de 1,110.50 m² (mil ciento diez PUNTO cincuenta metros cuadrados) dicha superficie se encuentra aparada con el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B para Obra Nueva, registrado ante la Delegación hoy Alcaldía de Benito Juárez con fecha del 22 de Junio de 2016, bajo el folio número FBJ-0176-16 y Registro número RBJB-0176-16 para el predio de mérito, misma que se anexa al presente escrito.*

E. *La altura real del entrepiso del nivel uno es de 2.70 m (dos punto setenta metros lineales) y una altura de entrepiso en la planta baja de 3.60 m (tres punto sesenta metros lineales), dichas alturas de entrepiso se encuentran aparadas con el Registro de Manifestación de Construcción Tipo 13 para Obra Nueva, registrado ante la Delegación hoy Alcaldía de Benito Juárez con fecha del 22 de Junio de 2016, bajo el folio número FBJ-0176-16 y Registro número RBJB-0176-16 para el predio de mérito, misma que se anexa al presente escrito.*

F. *La altura real del inmueble es de 19.00 m, (diecinueve metros lineales) dicha altura se encuentra aparada con el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B para Obra Nueva, registrado ante la Delegación hoy Alcaldía de Benito Juárez con fecha del 22 de Junio de 2016, bajo el folio número FBJ-0176-16 y Registro número RBJB-0176-16 para el predio de mérito, misma que se anexa al presente escrito.*

G. *La superficie real construida a partir de nivel de banquetta es de 6,651.66 m² (seis mil seiscientos cincuenta y uno punto sesenta y seis metros cuadrados), así mismo hacemos de su conocimiento que la superficie construida bajo nivel de banquetta es de 2,705.72 m² (dos mil setecientos cinco punto setenta y dos metros cuadrados), dichas superficies se encuentran aparadas con el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B para Obra Nueva, registrado ante la Delegación hoy Alcaldía de Benito Juárez con fecha del 22 de Junio de 2016, bajo el folio número FBJ-0176-16 y Registro número RBJB-0176-16 para el predio de mérito, misma que se anexa al presente escrito. (...)" (sic).-----*

En ese tenor, esta autoridad procede a la valoración de las pruebas aportadas, en términos del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente conforme al artículo 4 párrafo segundo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México en relación con el artículo 7 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito federal, las cuales se hacen consistir en las [REDACTED]



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/867/2019

siguientes:-----

1. Original de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, con fecha de expedición once de septiembre de dos mil quince, expedida por la Dirección de Desarrollo Urbano de la entonces Delegación Benito Juárez, la cual se valora en términos de los artículos 327 fracción I y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental publica a la que se le concede valor probatorio pleno, con la que se acredita el número oficial que le fue asignado al inmueble ubicado en Calle Municipio Libre, Colonia Portales Norte, Alcaldía Benito Juárez, código postal 03303 (tres mil trescientos tres), en esta Ciudad, siendo éste el 73 (setenta y tres).-----
2. Original de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, con fecha de expedición once de diciembre de dos mil diecisiete, expedida por la Dirección de Desarrollo Urbano de la entonces Delegación Benito Juárez, con número de folio 2063, la cual se valora en términos de los artículos 327 fracción I y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental publica a la que se le concede valor probatorio pleno, con la que se acredita el número oficial que le fue asignado al inmueble ubicado en Calle Municipio Libre, Colonia Portales Norte, Alcaldía Benito Juárez, código postal 03303 (tres mil trescientos tres), en esta Ciudad, siendo éste el 73 (setenta y tres).-----
3. Original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, de fecha veintiséis de octubre de dos mil quince, con número de folio 75733-151GEJO15, el cual se valora en términos de los artículos 327 fracción I y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno, con el que se acredita que al inmueble ubicado en Calle Municipio Libre, número 73 (setenta y tres), Colonia Portales Norte, Alcaldía Benito Juárez, código postal 03303 (tres mil trescientos tres), en esta Ciudad, le corresponden las zonificaciones **H3/20/A** (Habitacional; tres niveles; veinte por ciento de área libre y densidad Alta una vivienda cada 33.00 m² de la superficie total del terreno) y **H06/20/Z** (Habitacional con oficinas; seis niveles; veinte por ciento de área libre y densidad "Z" número de viviendas resultado de dividir la superficie máxima de construcción entre la superficie por cada vivienda).-----
4. Original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, de fecha seis de febrero de dos mil diecinueve, con número de folio 5041-151OSJO19, el cual se valora en términos de los artículos 327 fracción I y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno, con el que se acredita que al inmueble ubicado en Calle Municipio Libre, número 73 (setenta y tres), Colonia Portales Norte, Alcaldía Benito Juárez, código postal 03303 (tres mil trescientos tres), en esta Ciudad, le corresponden las zonificaciones **H3/20/A** (Habitacional; tres niveles; veinte por ciento de área libre y densidad Alta una vivienda cada 33.00 m² de la superficie total del terreno) y **H06/20/Z** (Habitacional con oficinas; seis niveles; veinte por ciento de área libre y densidad "Z" número de viviendas resultado de dividir la superficie máxima de construcción entre la superficie por cada vivienda).-----
5. Copia simple del Registro de Manifestación de Construcción Tipo B o C, con número de folio y registro RBJB-0176-16, de fecha veintidós de junio de dos mil dieciséis, la cual se valora en términos de los artículos 373 y 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de la cual se desprende que la Manifestación de Construcción quedó registrada ante la entonces Delegación Benito Juárez, señalándose en la misma las superficies y niveles a construir en el inmueble ubicado en Calle Municipio Libre, número 73 (setenta y tres), Colonia Portales Norte, Alcaldía Benito Juárez, código postal 03303 (tres mil trescientos tres).-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/867/2019

tres), en esta Ciudad.-----

6. Original del Aviso de Terminación de Obra folio FBJ-0376, de fecha veintitrés de octubre 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 del que se desprende que se dio aviso a la Alcaldía Benito Juárez de la conclusión de obra que se ejecutaba en el inmueble ubicado en Calle Municipio Libre, número 73 (setenta y tres), Colonia Portales Norte, Alcaldía Benito Juárez, código postal 03303 (tres mil trescientos tres), en esta Ciudad. -----
7. Original del Aviso de Realización de Obras que no requieren Manifestación de Construcción o Licencia de Construcción Especial, de fecha siete de noviembre de dos mil diecinueve, con número de folio 4338, 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 tiene pleno valor probatorio pleno, con el que se acredita que se dio aviso a la Alcaldía Benito Juárez de la realización de obras que no requieren manifestación de construcción ni licencia especial, en el domicilio ubicado en Calle Municipio Libre, número 73 (setenta y tres), Colonia Portales Norte, Alcaldía Benito Juárez, código postal 03303 (tres mil trescientos tres), en esta Ciudad. -----
8. 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 el presente procedimiento.-----
9. Presuncional Legal y Humana en lo que favorezca al promovente, prueba que se valora en términos de los artículos 379, 380, 402 y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria a la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, la cual no constituye una prueba especial en sí misma, sino que es el resultado de la deducción lógica de los hechos acreditados en autos para llegar a la verdad que se debe saber, la cual será aplicada dentro del análisis del presente procedimiento.-----

III.- Aunado a lo anterior, se advierte que durante la celebración de la Audiencia de Desahogo de Pruebas y Formulación de Alegatos de fecha veintisiete de enero de dos mil veinte, el ciudadano [REDACTED], en su carácter de apoderado legal de la persona moral denominada [REDACTED], en uso de la voz manifestó lo siguiente alegatos:-----

"[...] Que en este momento se hace constar que se presenta copia simple junto con el acuse original de ingreso de Aviso de Terminación de Obra, por lo cual el documento original de Manifestación fue requerido y entregado a la Alcaldía Benito Juárez, para la obtención del trámite final del aviso de terminación de obra y autorización de uso y ocupación, y por tal motivo la Alcaldía aludida cuenta con nuestro original en sus expedientes; así también se hace mención que en este momento se presentan por escrito en Oficialía de Partes lo concerniente a nuestros Alegatos para controvertir y argumentar el punto relativo al Dictamen Técnico presentado en el escrito de observaciones [...]" (sic).-----

Es de señalar que con fecha dieciséis de enero de dos mil veinte, se notificó a la ciudadana [REDACTED], Acuerdo de Citación de Audiencia de Ley, en el que de manera clara y precisa se señaló lo siguiente:-----

"[...] Ahora bien, respecto a la probanza denominada Dictamen Técnico, de fecha nueve de diciembre de dos mil diecinueve, suscrito por el Ingeniero Civil José Luis Navarro [REDACTED]"



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/867/2019

Estrada, DRO-1959, se tiene por ofrecido mas no por admitido, toda vez que no se relaciona con el objeto y alcance de la orden de visita de verificación, aunado a que carece de una metodología por la cual fue realizado, pues para esta autoridad no basta que las conclusiones propuestas por el especialista hayan sido simplemente señaladas, sin que las mismas se encuentren recargadas en la metodología y herramientas que para tal efecto le sirvieron de apoyo; máxime que la ofrece para comprobar circunstancias que ya fueron asentadas por el Personal Especializado en Funciones de Verificación, en el Acta de Visita de Verificación, el cual se encuentra dotado de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones, en términos del artículo 46 fracción III de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México [...]” (sic).-----

De lo anterior, se advierte que el Dictamen Técnico del Ingeniero Civil José Luis Navarro Estrada, no fue admitido como prueba en el presente asunto, ya que no guardaba relación con el objeto y alcance de la orden de visita de verificación, lo cual se le hizo del conocimiento a la ciudadana [REDACTED] mediante acuerdo de Citación de Audiencia de Ley de fecha dos de enero de dos mil veinte, mismo que le fue notificado el dieciséis de enero de dos mil veinte, tal y como consta en autos la Cédula de Notificación de dicha fecha.-----

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 cinco de diciembre de dos mil diecinueve. -----

En esa guisa, se desprende que en el inmueble objeto de la presente determinación el Personal Especializado en Funciones de Verificación observó una obra nueva terminada, parcialmente habitada constituida por un sótano y un semisótano, así como seis (6) niveles contados a partir del nivel medio de banqueta, con las superficies siguientes: total del predio 1,392 m² (mil trescientos noventa y dos metros cuadrados), construcción contada a partir del nivel de banqueta 6,559 m² (seis mil quinientos cincuenta y nueve metros cuadrados), área libre 298.70 m² (doscientos noventa y ocho punto setenta metros cuadrados), desplante 1,093.30 m² (mil noventa y tres punto treinta metros cuadrados) y altura 19.67 m (diecinueve punto sesenta y siete metros lineales). -----

En este sentido, con la finalidad de verificar si las medidas y/o superficies 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, folio 5041-1510SJO19, de fecha seis de febrero de dos mil diecinueve, 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), a favor del inmueble visitado, del cual se advierte que al inmueble de mérito le aplican las zonificaciones **H/3/20** (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, lo que equivale a 289.5 m² (doscientos ochenta y nueve punto cinco metros cuadrados), con una superficie de desplante de 1,158.00 m² (mil ciento cincuenta y ocho metros cuadrados) y una superficie máxima de construcción de 3,474.00 m² (tres mil cuatrocientos setenta y cuatro metros cuadrados), así como **HO/6/20** (Habitacional con Oficinas, seis (6) niveles máximos de construcción, 20% mínima de área libre, lo que equivale a 289.5 m² (doscientos ochenta y nueve punto cinco metros cuadrados), una superficie de desplante de 1,158 m² (mil ciento cincuenta y ocho metros cuadrados) y una superficie máxima de construcción de 6,948 m² (seis mil novecientos cuarenta y ocho metros cuadrados), por Norma de Ordenación sobre Vialidad, siendo ésta la que se toma en cuenta para efectos de emitir la presente determinación, al ser la señalada por el visitado bajo protesta de decir verdad en el Registro de manifestación de Construcción Tipo B o C, con número de folio FBJ-0176-16 de fecha de recepción veintidos de junio de dos mil dieciséis, por lo que toda vez que del



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/867/2019

acta de visita de verificación materia del presente asunto, se advierte que el inmueble de referencia contaba con seis (6) niveles contados a partir del nivel de banquetea, una superficie de desplante de 1,093.30 m² (mil noventa y tres punto treinta metros cuadrados) y una superficie de construcción contada a partir del nivel de banquetea de 6,559.80 m² (seis mil quinientos cincuenta y nueve punto ochenta metros cuadrados), se hace evidente que los niveles, las superficies de desplante y de construcción observados al momento de la visita de verificación en el inmueble visitado, se encuentran dentro de los parámetros establecidos en la zonificación aplicable prevista en el certificado antes citado.-----

Ahora bien, de la zonificación aplicable al inmueble visitado, se desprende que la superficie mínima de área libre que debe respetar es de 289.5 m² (doscientos ochenta y nueve punto cinco metros cuadrados), siendo que del acta de visita de verificación se señaló lo siguiente: "...área libre 298.70 m²..." (sic), por lo se advierte que dicha área se encuentran dentro de los parámetros establecidos en la zonificación aplicable prevista en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio 5041-151OSJO19, 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).-----

Con base en lo anterior, esta autoridad determina que el visitado hasta el momento de la visita de verificación materia del presente procedimiento, observa las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, respecto de los niveles, superficie de desplante, superficie máxima de construcción y superficie de área libre con las que cuenta el inmueble de mérito, de conformidad con la zonificación aplicable, prevista en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 5041-151OSJO19, en relación con el artículo 11 primer párrafo de conformidad con el artículo 43, 47, 48 y 51 fracción I, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismo que cita:-----

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

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

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

"Artículo 47. Las normas de ordenación establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo. Las Secretarías las expedirá en los términos que señale esta ley y su reglamento".-----

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

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

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 el artículo 87 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, esta autoridad resuelve en los



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/867/2019

siguientes términos.

Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.

"Artículo 87.- Ponen fin al procedimiento administrativo:

I. La resolución definitiva que se emita."

RESUELVE

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

SEGUNDO.- Se reconoce la validez del texto del acta de visita de verificación practicada por Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, de conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa.

TERCERO.- Por lo que hace a los niveles, superficies de desplante, máxima de construcción y área libre, observados en el inmueble visitado, esta autoridad determina que la persona moral denominada [REDACTED], propietaria del inmueble materia del presente procedimiento de verificación, hasta el momento de la visita de verificación cumple con las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, lo anterior, en términos de lo previsto en el considerando TERCERO de la presente resolución administrativa, dejando a salvo la facultad dada a esta autoridad para ordenar y realizar las visitas de verificación necesarias en el inmueble de mérito.

CUARTO.- Con fundamento en los artículos 59, 60 y 61 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se hace del conocimiento de los interesados que cuentan con un término de quince días hábiles contados a partir del día siguiente en que surta sus efectos la notificación de la presente resolución, para interponer el recurso de inconformidad ante el superior jerárquico de esta autoridad o promover juicio de nulidad ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México.

QUINTO.- Notifíquese personalmente el contenido de la presente resolución a la persona moral denominada [REDACTED], propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, por conducto de su apoderado legal el ciudadano [REDACTED] y/o a los ciudadanos [REDACTED] y/o [REDACTED] personas autorizadas en el presente procedimiento, en el domicilio señalado para oír y recibir notificaciones, ubicado en Municipio Libre, número setenta y tres (73), Colonia Portales Norte, Alcaldía Benito Juárez, Ciudad de México.

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.

SEPTIMO.- 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.

ELABORO: LIC. ANDRES GUTIÉRREZ CHAVEZ

REVISÓ: LIC. MANUEL ALFREDO ZEPEDA RUIZ