



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/904/2019

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 Luis Braille, número ciento setenta y seis (176), Colonia Independencia, Alcaldía Benito Juárez, Código Postal 03630 (cero tres mil seiscientos treinta), Ciudad de México, remitido por el Subdirector de Orden y Verificación de las Materias del Ámbito Central de este Instituto, mediante oficio INVEACDMX/DVMAC/5819/2019, atento a los siguientes: -----

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

1.- En fecha dos de diciembre 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/904/2019, misma que fue ejecutada el tres del mismo mes y año por la servidora pública Carolina Anahi Zenteno Mancilla, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados. -----

2.- En fecha trece 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 seis de enero de dos mil veinte, 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, misma que se desarrolló a las doce horas del veintiocho de enero de dos mil veinte, haciéndose constar la comparecencia de la ciudadana [REDACTED] persona autorizada en el presente procedimiento, reconociéndole personalidad al ciudadano [REDACTED] como representante legal de la persona moral denominada [REDACTED] propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, teniéndose por desahogadas las pruebas admitidas, una vez abierta la etapa de alegatos, el compareciente se reservó su derecho a formularlos. -----

1/7

3.- 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 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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/904/2019

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; 8 fracción VII, 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 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.

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.

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:

2/7

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

Constituida plenamente en el domicilio que indica la acta de visita de verificación, el cual coincide con nomenclatura oficial, además de ser dado por contacto por el C. [redacted] quien dice ser el encausado y me permite la realización de la diligencia. Observo se trata de una obra nueva terminada la cual se encuentra en etapa de acabados y limpieza. Se observa semisotano, planta baja donde se advierte una vivienda y tres viviendas más por nivel (tres niveles), con un total de diez departamentos; al momento se observan trabajos de pintura y equipamiento. En cuanto al alcance de la orden se observa lo siguiente: 1.- El amueblamiento observado al interior del inmueble obra nueva en etapa de acabados y limpieza; 2.- se observa un nivel bajo el nivel de banqueta calles pendiente al semisotano; 3.- Se observan cuatro niveles sobre el nivel de banqueta; 4.- Se observan diez viviendas; 5.- Las mediciones siguientes: a) Superficie total del predio es de 338 m² (trescientos treinta y ocho metros cuadrados); b) La superficie de construcción es de 1477 m² (mil cuatrocientos setenta y siete metros cuadrados); c) Superficie de área libre es de 67 m² (sesenta y siete metros cuadrados); d) Superficie de replant es de 271 m² (doscientos setenta y uno metros cuadrados); e) la altura de entresijos es de 2.66 m (dos punto sesenta y seis metros); f) la altura del inmueble es de 11.98 m (once punto noventa y ocho metros);



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/904/2019

a) superficie construida a partir del nivel de banqueteta es de 1084 m² (mil ochenta y cuatro metros cuadrados); h) la altura del nivel medio de banqueteta es de 1.34 m (uno punto treinta y cuatro metros); i) el inmueble se encuentra entre las calles de Zempoala y Edzna, siendo esta última la más cercana a una distancia de 1.6 m (dieciséis metros); j) la dimensión lineal del frente es de 12.25 m (doce punto veinticinco metros); k) respecto a los puntos A y B, se exhibe copias simple del certificado de zonificación y original de la constancia de alineamiento y número oficial n° 1

De lo anterior, se desprende que se trata de una obra nueva en etapa de acabados, constituida por semisótano un (1) semisótano, cuatro (4) niveles contados a partir del nivel de banqueteta, con una superficie de predio de 338 m² (trescientos treinta y ocho metros cuadrados), una superficie de construcción contada a partir del nivel medio de banqueteta de 1,084 m² (mil ochenta y cuatro metros cuadrados), una superficie de área libre de 67 m² (sesenta y siete metros cuadrados), una superficie de desplante de 271 m² (doscientos setenta y un metros cuadrados) y una altura de 11.98 m (once punto noventa y ocho 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 cuentan con 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:

la documentación a que se refiere la orden de visita de verificación antes mencionada, por lo que muestra los siguientes documentos: Exhibe copias simple del certificado único de zonificación de uso del suelo con fecha de expedición 16 de Agosto de 2017, folio No. 55975-15/HER017 para el domicilio de Jménto, objeto de la presente diligencia, con zonificación H/4/2014, con vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición. Exhibe original de constancia y alineamiento y número oficial folio 1507, de fecha de expedición 11 de septiembre del 2017 número asignado 176 con los datos del domicilio de ménto, se indica que no existe zona histórica, no asociaciones, no zona patrimonial y no restricciones, expedida por el Director General de Desarrollo Urbano de la entidad Delegación Benito Juárez, con sello de recibido n° 1

Esta autoridad procede a la valoración de las manifestaciones del personal especializado en funciones de verificación, respecto de las documentales que le fueron exhibidas al momento de la visita de verificación, el cual al encontrarse dotado 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 del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal y 3 fracción XVI del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, dichas manifestaciones se tienen por ciertas, por otro lado las documentales antes citadas al haber sido exhibidas durante la substanciación del presente procedimiento, esta autoridad se pronunciará respecto a su valoración en párrafos posteriores.

2.- Con fecha trece de diciembre de dos mil diecinueve, el ciudadano [redacted] presentó a través de Oficialía de Partes de este Instituto, escrito mediante el cual formulo observaciones y presento pruebas que considero pertinentes respecto de [redacted]



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/904/2019

los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidas en el acta de visita de verificación materia de este asunto, en el que esencialmente señala que no coinciden las medidas advertidas en el Acta de Visita de Verificación con las del predio visitado, hechos que serán analizados en párrafos posteriores. -----

En dicho sentido esta autoridad procede a la valoración de las pruebas admitidas y desahogadas durante la substanciación del presente procedimiento, en relación con el objeto y alcance de la Orden de visita de verificación, 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: -----

1. **Documental pública** consistente en Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital con número de folio número 4735-151LOPO19D de fecha treinta de enero de dos mil diecinueve, la cual se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal por lo que se le otorga valor probatorio pleno, con la que se acredita la zonificación que le corresponde al inmueble materia del presente procedimiento, misma que se encontraba vigente al momento de la visita de verificación.-----
2. **Documental pública** consistente en **copia certificada** de Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 55975-151HERO17 de fecha dieciséis 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, por lo que se le otorga valor probatorio pleno, con la que se acredita la zonificación que le corresponde al inmueble materia del presente procedimiento. --
3. **Documental pública** consistente en **original** de Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial con número de folio 1507 de fecha once de septiembre 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, por lo que se le otorga valor probatorio pleno, con la que se acredita el alineamiento y número oficial asignado al inmueble materia del presente procedimiento, mismo que corresponde al señalado en la orden de visita de verificación de fecha dos de diciembre de dos mil diecinueve y el acta de visita de verificación de fecha tres del mismo mes y año, del presente procedimiento.-----
4. **Documental pública** consistente en **original** del Registro de Manifestación de Construcción Tipo B o C con número de folio RBJB-0432-17 de fecha quince de diciembre 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, por lo que se le otorga valor probatorio pleno, con la cual se acreditan las superficies manifestadas a construir en el inmueble de mérito. -----

4/7

3.- Aunado a lo anterior, el veintiocho de enero de dos mil veinte, ante este Instituto la ciudadana [REDACTED] en la etapa de formulación de alegatos señaló "... NO TENGO NADA QUE MANIFESTAR...", motivo por el cual no existe argumento que analizar. -----

4.- Motivo por el cual al llevar a cabo un análisis minucioso y detallado del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital con número de folio 4735-151LOPO19D, del treinta de enero de dos mil diecinueve, expedido de conformidad con el DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO EN 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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/904/2019

materia del presente asunto), se advierte que al inmueble visitado le aplica la zonificación Habitacional H/4/20/A, cuatro (4) niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, una superficie máxima de construcción de 1,085.05 m2 (mil ochenta y cinco punto cero cinco metros cuadrados) y 10 (diez) viviendas, por lo que toda vez que del acta de visita de verificación materia del presente asunto, se advierte que el inmueble de referencia contaba con cuatro (4) niveles contados a partir del nivel medio de banqueta, una superficie de construcción contada a partir del nivel medio de banqueta de 1,084 m2 (mil ochenta y cuatro metros cuadrados) y 10 (diez) viviendas; con lo que se hace evidente que los niveles, la superficie máxima de construcción y el número de viviendas observadas al momento de la visita de verificación en el inmueble visitado, son los permitidos en la zonificación aplicable prevista en el Certificado de referencia.-----

Ahora bien, de la zonificación aplicable al inmueble materia del presente procedimiento, se desprende que el porcentaje de área libre que debe respetar es del 20%, esto es, equivalente a 67.8 m2 (sesenta y siete punto ocho 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 67 m2..." (sic), se hace evidente que el área libre observada al momento de la práctica de la visita de verificación en el inmueble visitado, es la permitida en la zonificación prevista en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio número 4735-151LOPO19D, de fecha treinta de enero de dos mil diecinueve, expedido de conformidad con el DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO EN 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).-----

5/7

En virtud de lo anterior, esta autoridad determina que el visitado hasta el momento de la visita de verificación materia del presente procedimiento, observa las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, respecto de los niveles, la superficie máxima de construcción, la superficie de área libre y el número de viviendas observadas en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación, de conformidad con la zonificación aplicable, prevista en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio número 4735-151LOPO19D, de fecha treinta de enero de dos mil diecinueve, expedido de conformidad con el DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO EN 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), de conformidad con el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismo que cita:-----

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

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

"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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/904/2019

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, 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. -----

6/7

SEGUNDO.- Se declara 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, la superficie máxima de construcción, la superficie de área libre y el número de viviendas, observadas en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación cumplió con las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, en términos del considerando TERCERO, dejando a salvo a la facultad dada a esta autoridad para ordenar y realizar las visitas de verificación necesarias en el 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 en que surta sus efectos la notificación de la 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.- 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.-----

SEXTO.- Notifíquese el contenido de la presente resolución a la persona moral denominada [REDACTED] propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, por conducto de su representante 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 [REDACTED]



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA



2020 LEONA VICARIO
BENÉFICIA MADRE DE LA PATRIA

EXPEDIENTE INVEACDMX/OV/DU/904/2019

[Redacted area]

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: CARBAJAL ÁVILA ADRIANA SANTA
LÍDER COORDINADOR DE PROYECTOS DE TRÁMITES "A"

REVISÓ: MANUEL ALFREDO ZEPEDA RUIZ,
SUBDIRECTOR DE TRÁMITES Y CUMPLIMIENTOS