



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/121/2020

En la Ciudad de México, a dieciocho de mayo de dos mil veintiuno. -----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Kansas, número 161 (ciento sesenta y uno), Colonia Ampliación Nápoles, Código Postal 03840 (tres mil ochocientos cuarenta), Alcaldía Benito Juárez, Ciudad de México, remitido mediante oficio INVEACDMX/DG/CVA/DVMAC/250/2020, signado por el entonces Director de Verificación de las Materias del Ámbito Central de este Instituto, atento a los siguientes: -----

-----RESULTANDOS-----

- 1.- En fecha veintiuno de enero de dos mil veinte, se emitió orden de visita de verificación al inmueble citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEACDMX/OV/DU/121/2020, misma que fue ejecutada el veintidós del mismo mes y año, por la servidora pública Cortes Villalva Nadia, persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados. -----
- 2.- Con fecha cinco de febrero de dos mil veinte, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto escrito firmado por el ciudadano [REDACTED] quien se ostentó como apoderado legal de la persona moral denominada [REDACTED] presunta propietaria del establecimiento visitado, mediante los cuales formuló observaciones y presentó pruebas que consideró pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia de este asunto, recayéndole acuerdo de fecha diez de febrero de dos mil veinte, mediante el cual en términos de los artículos 45 y 49 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México se previno al promovente a efecto de acreditar el interés de su representada en el presente procedimiento. -----
- 3.- Con fecha cinco de marzo de dos mil veinte, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto escrito firmado por el ciudadano [REDACTED] quien se ostentó como apoderado legal de la persona moral denominada [REDACTED] mediante el cual derivado de la prevención realizada, dio atención a la misma, recayéndole acuerdo de fecha diez de marzo, mediante el cual se tuvo por reconocida su calidad como apoderado legal de la persona moral denominada [REDACTED] propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, teniéndose por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas, señalándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de ley. -----
- 4.- Derivado del "ACUERDO POR EL QUE SUSPENDEN LOS TÉRMINOS Y PLAZOS INHERENTES A LOS PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS Y TRAMITES Y SE OTORGAN FACILIDADES ADMINISTRATIVAS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES FISCALES, PARA PREVENIR LA PROPAGACIÓN DEL VIRUS COVID-19", publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el veinte de marzo de dos mil veinte, esta Autoridad en similar fecha emitió acuerdo en el que se determinó que una vez levantada la suspensión decretada, se señalaría nueva fecha y hora para la celebración de la audiencia de ley. -----
- 5.- Mediante acuerdo de fecha trece de abril de dos mil veintiuno, con fundamento en el artículo 75 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, se habilitaron días y horas inhábiles a efecto de que se continuará con el presente procedimiento hasta su resolución y notificación, señalándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de ley. -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/121/2020

6.- Con fecha cuatro de mayo de dos mil veintiuno, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, diligencia en la cual se hizo constar la incomparecencia del promovente, desahogándose las pruebas admitidas, turnándose el presente expediente a fase de resolución.-----

Una vez substanciado el presente procedimiento de verificación, esta Instancia resuelve en términos de los siguientes: -----

CONSIDERANDOS

PRIMERO.- El Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa 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, 8, 9, 13, 19 bis, 75, 97 párrafo segundo, 98, 105, 105 Bis, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c y IV, y 133 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, así como el 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 antes citada; 1, 3 fracciones III y V, 6 fracciones IV y V, 10, 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 fracción VI, 3 apartado B fracción III numeral 1, 6, 15 fracción II, 16, 17 apartado C, Sección Primera fracciones I, IV, V y XII del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 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 Delegación Benito Juárez, así como a las normas de ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación instrumentada en el inmueble en comento, practicada en cumplimiento a la orden materia del presente asunto, documentos públicos que conforme a los artículos 6 y 7 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 15 y 20 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, contienen los requisitos necesarios para su validez, por lo que se resuelve el presente asunto en cumplimiento a los principios de simplificación, precisión, legalidad, transparencia, información, imparcialidad y buena fe con que se actúa, de conformidad con los artículos 5, 32 y 97 de la Ley de Procedimiento en cita.-----

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 pruebas, 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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/121/2020

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 la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita 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:-----

CONSTITUIDA PLENAMENTE EN EL DOMICILIO UBICADO EN KANSAS NÚMERO 161, COLONIA AMPLIACIÓN NAPOLES, ALCALDÍA BENITO JUÁREZ, CIUDAD DE MÉXICO, SIENDO ESTE CORRECTO POR COINCIDIR EN NOMENCLATURA OFICIAL Y TAMBIÉN CONFIRMADO POR EL [REDACTED] QUIEN ATIENDE EN CARÁTER DE ENCARGADO, MISMA PERSONA A LA QUE EXPLICO EL MOTIVO DE NUESTRA PRESENCIA OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, Y NOS PERMITE EL ACCESO PARA REALIZAR LA DILIGENCIA. HAGO CONSTAR SE TRATA DE UN INMUEBLE DELIMITADO EN UNA PARTE FRONTAL CON TAPIAL DE LAMINA Y CUENTA CON UN ACCESO PEATONAL, AL INTERIOR SE ADVIERTE UN CUERPO CONSTRUCTIVO QUE AL MOMENTO CONSTA DE TRES SOTANOS, SEMISOTANO Y PLANTA BAJA, DE LADO DERECHO SE ENCUENTRA YA COLADO UN PRIMER NIVEL SUPERIOR Y DEL LADO IZQUIERDO SOLO SE ENCUENTRA EL ARMADO DEL PRIMER NIVEL SUPERIOR, SE OBSERVA SE REALIZA ÚNICAMENTE TRABAJOS DE OBRA CIVIL, SE ENCUENTRA PERSONAL LABORANDO CON EQUIPO DE SEGURIDAD Y SE ADVIERTE ASI MISMO MATERIAL Y EQUIPO PROPIO DE LA CONSTRUCCIÓN. CON RESPECTO AL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DESCRIBO LO SIGUIENTE. 1.-EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE CONSTRUCCIÓN DE OBRA NUEVA, 2.NUMERO DE NIVELES BAJO NIVEL DE BANQUETA ES DE TRES SOTANOS Y UN SEMISOTANO; 3.- NÚMERO DE NIVELES DE LA EDIFICACIÓN SOBRE NIVEL DE BANQUETA ES DE 2 (PLANTA BAJA Y UN NIVEL); 4.- AL MOMENTO DE LA PRESENTE NO SE OBSERVAN VIVIENDAS; 5.-LAS MEDICIONES SIGUIENTES. A) LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE 2132 M2(DOS MIL CIENTO TREINTA Y DOS METROS CUADRADOS); B) LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN ES DE 1110.6 M2(MIL CIENTO DIEZ PUNTO SEIS METROS CUADRADOS); C)LA SUPERFICIE DE AREA LIBRE ES DE 752.13 M2(SETECIENTOS CINCUENTA Y DOS PUNTO TRECE METROS CUADRADOS); D) LA SUPERFICIE DE DESPLANTE 555. 32 M2 (QUINIENTOS CINCUENTA Y CINCO PUNTO TREINTA Y DOS METROS CUADRADOS); E) ALTURA DE ENTREPISOS ES DE 2.85 M (DOS PUNTO OCHENTA Y CINCO METROS); F) LA ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE AL MOMENTO DE LA PRESENTE ES DE 6. 5(SEIS PUNTO CINCO METROS); G) LA SUPERFICIE CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL MEDIO DE BANQUETA 1110.6 M2 (MIL CIENTO DIEZ PUNTO SEIS METRO CUADRADOS); H) LA ALTURA DEL NIVEL MEDIO DE BANQUETA ES DE 1.45 M (UNO PUNTO CUARENTA Y CINCO METROS); 6.- LAS ENTRE CALLES DONDE SE UBICA EL INMUEBLE ES AUGUSTO RODIN Y CAROLINA, SIENDO LA MAS CERCANA CAROLINA A 30 METROS. 7.- LA DIMENSION DEL FRENTE ES DE 27. 7 METROS (VEINTISIETE PUNTO SIETE METROS). CON RESPECTO A LOS DOCUMENTOS DE LOS APARATOS A Y B SE DESCRIBEN EN EL APARTADO CORRESPONDIENTE.-----

Al respecto, el Personal Especializado en Funciones de Verificación hizo constar que se trata de una obra nueva, constituida por dos (2) niveles contados a partir de nivel medio de banquetta, con una superficie de predio de 2,132 m2 (dos mil ciento treinta y dos metros cuadrados), una superficie de construcción contada a partir del nivel medio de banquetta de 1,110.6 m2 (mil ciento diez punto seis metros cuadrados), una superficie de área libre de 752.13 m2 (setecientos cincuenta y dos punto trece metros cuadrados), una superficie de desplante de 555.32 m2 (quinientos cincuenta y cinco punto treinta y dos metros cuadrados) y una altura de 6.5 m (seis punto cinco metros lineales), superficies que se determinaron utilizando telemetro laser digital marca bosch GLM 150, tal y como lo asentó la Persona Especializada en Funciones de Verificación antes citada. -----

Asimismo, la Persona Especializada en Funciones de Verificación asentó en el acta antes mencionada, en relación a la documentación que se requirió en la orden de visita en estudio, lo siguiente: -----

I.- CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, TIPO COPIA CERTIFICADA, CON FECHA DE EXPEDICIÓN TRES DE ABRIL DEL DOS MIL DIECINUEVE, CON VIGENCIA DE UN AÑO CONTADO A PARTIR DEL DÍA SIGUIENTE DE SU EXPEDICIÓN, FOLIO 13787-151FAAL19, PARA EL DOMICILIO QUE NOS OCUPA, SUPERFICIE DEL PREDIO 1354.99 M2 (MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO PUNTO NOVENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS). SE INDICA QUE EL PREDIO SE ENCUENTRA DENTRO DEL DECRETO DONDE SE ESTABLECE LA JORMA PARA IMPULSAR LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA EN LA ZONA DE PROGRAMA PARCIAL DE LAS COLONIAS NAPOLES, AMPLIACIÓN NAPOLES, CIUDAD DE LOS DEPORTES Y NOCHE BUENA.-----

II.- LICENCIA DE FUSIÓN EXPEDIDO POR ALCALDÍA BENITO JUÁREZ, TIPO COPIA CERTIFICADA, CON FECHA DE EXPEDICIÓN VEINTIDÓS DE NOVIEMBRE DEL DOS MIL DIECINUEVE, CON VIGENCIA DE NO INDICA, FECHA DE VENCIMIENTO 15 DE JUNIO DE 2020 NO. 0029/19, CON SELLO DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO DE LA ALCALDÍA BENITO JUÁREZ.-----

III.- TESTIMONIO DE LA ESCRITURA DE LA PROTOCOLIZACIÓN DE LA AUTORIZACIÓN DE FUSIÓN DE PREDIOS. EXPEDIDO POR [REDACTED] TITULAR DE KA NOTARIA NÚMERO 230 DE LA CIUDAD DE MÉXICO FIRMADO POR ALFREDO BAZUA WITTE., TIPO ORIGINAL, CON FECHA DE EXPEDICIÓN CUATRO DE DICIEMBRE DEL DOS MIL DIECINUEVE, CON VIGENCIA DE NO INDICA, DONDE INDICA QUE EL INMUEBLE PARCADO CON EL NÚMERO 161 DE LA CALLE KANSAS ES RESUTANTE DE LA FUSIÓN DE LOS PREDIOS KANSAS 157 Y 161 Y CAROLINA 9, 11 Y 17.-----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/121/2020

En ese sentido, se advierte que durante el desarrollo de la visita de verificación en comento fue exhibida I) Copia certificada del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, de fecha tres de abril de dos mil diecinueve, folio 13787-151FAAL19, para el domicilio que nos ocupa, del que se indica que el predio se encuentra dentro del decreto donde se establece la norma para impulsar la construcción de vivienda en la zona de programa parcial de las colonias Nápoles, Ampliación Nápoles, Ciudad de los Deportes y Noche Buena, II) Copia certificada de la Licencia de Fusión, de fecha de expedición de veintidós de noviembre de dos mil diecinueve y fecha de vencimiento de quince de junio de dos mil veinte, número 0029/19, con sello de la Dirección de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Benito Juárez y III) Original de la escritura pública que contiene la protocolización de la autorización de fusión de predios, pasado ante la fe del notario público número 230 de la Ciudad de México, de fecha cuatro de diciembre de dos mil diecinueve; documentales que también fueron ofrecidas como pruebas durante la substanciación del procedimiento, por lo que se procederá a su valoración y análisis en párrafos posteriores.

Cabe señalar que los hechos antes señalados al haber sido asentados por Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, quien se encuentra dotado de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones, se presumen válidos de conformidad con lo previsto en los artículos 46 fracción III de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 3 fracción XVI del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que dichas manifestaciones tienen valor probatorio pleno, argumento que se robustece conforme al siguiente criterio.

Tesis: 1a. LI/2008	Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta	Novena Época	169497 353	185 de
Primera Sala	Tomo XXVII, Junio de 2008	Pag. 392	Tesis Aislada(Civil)	

FE PÚBLICA. SU NATURALEZA JURÍDICA.

La fe pública es originalmente un atributo del Estado, en virtud de su imperio, que se ejerce a través de los órganos estatales, pues por disposición de la ley los fedatarios la reciben mediante la patente respectiva, y aunque conforme al sistema jurídico mexicano no forman parte de la organización del Poder Ejecutivo sí son vigilados por éste. Así, por medio de la fe pública el Estado garantiza que son ciertos determinados hechos que interesan al derecho; de ahí que deba considerarse como la garantía de seguridad jurídica que da el fedatario tanto al Estado como al particular, ya que al determinar que un acto se otorgó conforme a derecho y que lo relacionado con él es cierto, contribuye al orden público, a la tranquilidad de la sociedad en que se actúa y a dar certeza jurídica.

II.- Una vez precisado lo anterior, se procede al estudio del escrito de observaciones ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto con fecha cinco de febrero de dos mil veinte, firmado por el ciudadano [REDACTED] apoderado legal de la persona moral denominada [REDACTED] propietaria del inmueble objeto del presente procedimiento, en el cual señaló medularmente lo siguiente:---

"[...] SE DEJE SIN EFECTOS EL PROCEDIMIENTO INSTAURADO EN CONTRA DEL PREDIO PROPIEDAD DE MI REPRESENTADA...

...4.- A EFECTO DE EJECUTAR LA OBRA EN PROCESO EN UNA PRIMERA ETAPA, SE OBTUVO EL CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO FOLIO 13787-151FAAL19 DE FECHA 03 DE ABRIL DE 2019, EN EL QUE SE AUTORIZA LA ZONIFICACIÓN DE H/6/35, DOCUMENTO CON EL CUAL SE REGISTRO LA MANIFESTACIÓN DE CONSTRUCCIÓN CON NUMERO DE FOLIO RBJB-0163-18 VIGENTE AL DÍA 13 DE JULIO DE 2021...

...DE LA ANTERIOR TRANSCRIPCIÓN DERIVADA DEL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN, EJECUTADA EL DÍA 22 DE OCTUBRE DE 2020, SE DESPRENDE CLARAMENTE QUE SE CUMPLE CON EL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL VIGENTE



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/121/2020

PARA LA COLONIA NAPOLES, EN RELACIÓN CON EL CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO FOLIO 13787-151FAAL19, DE FECHA 03 DE ABRIL DE 2019[...]" (Sic).-----

Al respecto, 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 Verificación Administrativa del Distrito Federal, las cuales consisten en: -----

- 1) Copia Certificada del Instrumento Notarial número 29,096 (veintinueve mil noventa y seis), de fecha cuatro de diciembre de dos mil diecinueve, pasada ante la fe del Notario Público número 230 (doscientos treinta) de la Ciudad de México, mismo que 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 cual se le otorga valor probatorio pleno, con la cual se acredita la protocolización de la autorización de fusión de predios que se realizó a solicitud de la persona moral denominada [REDACTED], representada por los Señores [REDACTED].-----
- 2) Copia Certificada del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, número de folio 13787-151FAAL19, con fecha de expedición de tres de abril de dos mil diecinueve, el cual se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la cual se le otorga valor probatorio pleno, con la que se acredita que al inmueble ubicado en Calle Kansas, número 161 (ciento sesenta y uno), Colonia Ampliación Nápoles, Código Postal 03810 (tres mil ochocientos diez), Alcaldía Benito Juárez, del que se desprende que al predio de referencia le aplica la zonificación H/3/30 (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción y 30% mínimo de área libre), resultando aplicable la Norma de Ordenación Particular.- NORMA PARA IMPULSAR LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA EN LA ZONA DEL PROGRAMA PARCIAL, la cual le concede al inmueble visitado hasta seis niveles máximos de construcción, 35% mínimo de área libre, el cual es equivalente a 474.25 m2 (cuatrocientos setenta y cuatro punto veinticinco metros cuadrados), 65% de superficie de desplante, el cual es equivalente a 880.74 m2 (ochocientos ochenta punto setenta y cuatro metros cuadrados) y una superficie máxima de construcción de 5,284.44 m2 (cinco mil doscientos ochenta y cuatro punto cuarenta y cuatro metros cuadrados).-----
- 3) Copia Certificada de la Licencia de Fusión número 0029/19, de fecha veintidós de noviembre de dos mil diecinueve, con vigencia al quince de junio de dos mil veinte, misma que 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 cual se le otorga valor probatorio pleno, con la cual se acredita la fusión de los lotes ubicados en Kansas, números 157 y 161 y Carolina números 9,11 y 17, Colonia Nápoles, solicitada por el Señores [REDACTED] apoderado legal de la persona moral denominada [REDACTED].-----
- 4) Instrumental de actuaciones que obran en el expediente formado con motivo del presente procedimiento administrativo, la cual se toma en consideración en términos de los artículos 327, 402 y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, en el que obran documentales que serán analizadas en párrafos subsecuentes.-----

III.- 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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/121/2020

la Persona Especializada en Funciones de Verificación mediante el acta de visita de verificación administrativa de fecha veintidós de enero de dos mil veinte.-----

En ese tenor, como fue señalado por la Persona Especializada en Funciones de Verificación al momento de la visita de verificación administrativa, en el inmueble objeto del presente procedimiento observó una obra nueva, constituida por dos (2) niveles contados a partir de nivel medio de banqueta, con una superficie de predio de 2,132 m² (dos mil ciento treinta y dos metros cuadrados), una superficie de construcción contada a partir del nivel medio de banqueta de 1,110.6 m² (mil ciento diez punto seis metros cuadrados), una superficie de área libre de 752.13 m² (setecientos cincuenta y dos punto trece metros cuadrados), una superficie de desplante de 555.32 m² (quinientos cincuenta y cinco punto treinta y dos metros cuadrados) y una altura de 6.5 m (seis punto cinco metros lineales).-----

Ahora bien, a efecto de acreditar que los niveles y superficies observadas al momento de la visita de verificación se encontraban permitidos para el inmueble de mérito, el ciudadano [REDACTED] apoderado legal de la persona moral denominada [REDACTED] ofreció como prueba la Copia Certificada del Certificado Unico de Zonificación de Uso del Suelo, número de folio 13787-151FAAL19, con fecha de expedición de tres de abril de dos mil diecinueve, vigente al momento de la visita de verificación de fecha veintidós de enero de dos mil veinte, expedido de conformidad con el DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA COLONIA NÁPOLES, AMPLIACIÓN NÁPOLES, CIUDAD DE LOS DEPORTES Y NOCHEBUENA, CONTENIDO EN EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA BENITO JUÁREZ, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el veintisiete de agosto de dos mil dos, (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), del que se desprende que al inmueble visitado le aplica la zonificación H/3/30 (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción y 30% mínimo de área libre), así mismo le resulta aplicable la Norma de Ordenación Particular.- NORMA PARA IMPULSAR LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA EN LA ZONA DEL PROGRAMA PARCIAL, la cual le concede al inmueble visitado hasta seis niveles máximos de construcción, 35% mínimo de área libre, el cual es equivalente a 474.25 m² (cuatrocientos setenta y cuatro punto veinticinco metros cuadrados), 65% de superficie de desplante, el cual es equivalente a 880.74 m² (ochocientos ochenta punto setenta y cuatro metros cuadrados) y una superficie máxima de construcción de 5,284.44 m² (cinco mil doscientos ochenta y cuatro punto cuarenta y cuatro metros cuadrados); al respecto, del acta de visita de verificación materia del presente asunto, se advierte que el inmueble de referencia se encontraba constituido por dos (2) niveles contados a partir del nivel medio de banqueta, una superficie de construcción a partir del nivel medio de banqueta de 1,110.6 m² (mil ciento diez punto seis metros cuadrados) y una superficie de desplante de 555.32 m² (quinientos cincuenta y cinco punto treinta y dos metros cuadrados), en este sentido por lo que hace a los niveles, la superficie máxima de construcción y la superficie de desplante observados al momento de la visita de verificación en el inmueble visitado, se encuentran dentro de los niveles y superficies permitidas en el Certificado de referencia.-----

Ahora bien, de la zonificación aplicable al inmueble visitado, se desprende que el porcentaje de área libre que debe respetar es del 35%, esto es, equivalente a 474.25 m² (cuatrocientos setenta y cuatro punto veinticinco 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 que la superficie de área libre era de 752.13 m² (setecientos cincuenta y dos punto trece metros cuadrados), se hace evidente que el área libre observada al momento de la práctica de la visita de verificación en el inmueble visitado, se encuentra dentro del parámetro establecido de conformidad con la zonificación prevista en el Certificado de referencia.-----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/121/2020

En virtud de lo anterior, esta autoridad determina que el visitado al 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 máxima de construcción, superficie de desplante y superficie de área libre observados en el inmueble visitado, de conformidad con la zonificación aplicable, prevista en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, número de folio 13787-151FAAL19, con fecha de expedición de tres de abril de dos mil diecinueve, vigente al momento de la visita de verificación, expedido de conformidad con el DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA COLONIA NÁPOLES, AMPLIACIÓN NÁPOLES, CIUDAD DE LOS DEPORTES Y NOCHEBUENA, CONTENIDO EN EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA BENITO JUÁREZ, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el veintisiete de agosto de dos mil dos, (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 artículos 11 primer párrafo, 47, 48 y 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que para mayor referencia a continuación se citan:-----

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

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

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

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

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

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, que a continuación se citan, 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, en virtud de lo expuesto en el considerando PRIMERO de la presente

7/8



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/121/2020

resolución administrativa.-----

SEGUNDO.- Se reconoce la validez del texto del acta de visita de verificación practicada por la persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, de conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa.-----

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

CUARTO.- Con fundamento en los artículos 59, 60 y 61 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se hace del conocimiento de la interesada 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 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 la presente resolución a la persona moral denominada [REDACTED] propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, a través de su apoderado legal el ciudadano [REDACTED] y/o a los ciudadanos [REDACTED]

personas autorizadas en el presente procedimiento, en el domicilio señalado para tales efectos, ubicado en [REDACTED]

SEXTO.- Gírese oficio a la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que lleve a cabo la notificación de la presente resolución, por lo que se solicita se habiliten días y horas inhábiles, de conformidad con los artículos 75 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México y 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 en Materia de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, quien firma al calce por duplicado. Conste. -----

ELABORÓ
MICHAEL ORTEGA RAMÍREZ

REVISÓ
Lic. MANUEL ALFREDO SEPEDA RUÍZ