



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/122/2020

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Lago Mayor, número 30 (treinta), colonia Los Manzanos, Alcaldía Miguel Hidalgo, Código Postal 11460 (once mil cuatrocientos sesenta), Ciudad de México, remitido mediante oficio INVEACDMX/DG/DVMAC/251/2020, signado por el Director de Verificación de las Materias del Ámbito Central de este Instituto; atento a los siguientes:-----

RESULTANDOS

1.- El 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/122/2020, la cual fue ejecutada el veintidós del mismo mes y año, por el servidor público Juan Jesús Quintana Yañez, Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados.-----

2.- Con fecha cuatro de febrero de dos mil veinte, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito firmado por el ciudadano ostentándose como apoderado legal de la persona moral denominada

titular

del inmueble objeto del presente procedimiento, por medio del cual formuló observaciones y exhibió pruebas respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación, recayéndole acuerdo de fecha siete del mismo mes y año, mediante el cual se tuvieron por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas y se señaló día y hora para la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos.-----

3.- El día diecisiete de marzo de dos mil veinte, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, haciéndose constar la comparecencia del ciudadano acreditándole personalidad en su calidad de apoderado legal de la persona moral denominada

, titular del inmueble objeto

del presente procedimiento, y se tuvo por autorizado para oír y recibir notificaciones al ciudadano en el presente procedimiento, asimismo se tuvieron por desahogadas las pruebas admitidas y por formulados sus 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 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 segundo y 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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/122/2020

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, al Programa General de Desarrollo Urbano, Programa Delegacional y/o Parcial de Desarrollo Urbano para la ahora Alcaldía Miguel Hidalgo, 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 constancias 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 la Persona Especializada en Funciones de Verificación 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 EL DOMICILIO INDICADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, UBICADO EN LAGO MAYOR NÚMERO 30, COLONIA LOS MANZANOS ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO, CP. 11460, CIUDAD DE MÉXICO, MISMO QUE CONCUERDA CON NOMENCLATURA OFICIAL Y PLACAS OFICIALES DÁNDOLO POR CIERTO EL C. VISITADO CON QUIEN PROCEDO A IDENTIFICARME ENTREGANDO EN PROPIA MANO ORIGINAL DE ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN ASI COMO CARTA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES QUIEN A SU VEZ ME PERMITE EL ACCESO DE MANERA LIBRE Y VOLUNTARIA, OBSERVO QUE SE TRATA DE UNA CONTRUCCION NUEVA EN PROCESO, AL MOMENTO CONSTA DE TRES TORRES, CUENTA CON SOTANO Y SEMISOTANO, AL MOMENTO SE OBSERVA UNA TORRE TERMINADA QUE CONSTA DE PLANTA BAJA Y TRES NIVELES SUPERIORES EN ETAPA DE ACABADOS INTERIORES, LA SEGUNDA TORRE EN COLADO DEL ULTIMO NIVEL PARA LOZA TECHO Y LA TERCERA TORRE EN ETAPA DE CONSTRUCCION EN EL TERCER NIVEL, SE OBSERVAN TRABAJADORES Y MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN AL INTERIOR DE LA CONSTRUCCIÓN; EN CUANTO AL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN OBSERVO Y MANIFIESTO LO SIGUIENTE: 1.- AL MOMENTO SE OBSERVA EL APROVECHAMIENTO DE OBRA NUEVA EN PROCESO; 2.- EL NÚMERO DE NIVELES DE LA EDIFICACIÓN BAJO NIVEL DE BANQUETA ES SOTANO Y SEMISOTANO; 3.- EL NÚMERO DE NIVELES DE LA EDIFICACIÓN SOBRE NIVEL DE BANQUETA CUATRO, PLANTA BAJA Y TRES NIVELES; 4.- AL MOMENTO NO SE OBSERVA VIVIENDAS; 5.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE 700 M2 METROS CUADRADOS B) SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN AL MOMENTO ES DE 3248 M2 METROS CUADRADOS; C) SUPERFICIE DE AREA LIBRE 138 M2 METROS CUADRADOS; D) SUPERFICIE DE DESPLANTE 562 M2 METROS CUADRADOS; E) ALTURA DE ENTRE PISOS ES DE TRES METROS; F) ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA ES DE 13.8 METROS LINEALES; G) SUPERFICIE CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA ES DE 1848 M2 METROS CUADRADOS; H) SI CUENTA CON NIVEL MEDIO DE BANQUETA QUE ES DE 1.80 METROS 6.- SE ENCUENTRA ENTRE LAS CALLES DE AVENIDA MARINA NACIONAL Y LAGO GARDA SIENDO ESTÁ LA MAS PROXIMA A UNA DISTANCIA DE 35 METROS; 7.- LA DIMENSIÓN DEL FRENTE DEL INMUEBLE HACIA LA VIALIDAD ES DE 14 METROS: EN CUANTO A LOS PUNTOS A, Y B NO EXHIBEN AL MOMENTO..-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/122/2020

De lo anterior, se desprende de manera medular que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, al momento de la visita de verificación observó que en el inmueble objeto del presente procedimiento se encontraba una construcción nueva en proceso, constituida por tres torres con diferentes avances de obra, todas con sótano y semisótano; advirtiéndose la primera de estas terminada y en etapa de acabados, conformada por planta baja y tres niveles, es decir, cuatro niveles sobre nivel medio de banquetta; la segunda en colocado de último nivel para loza techo y la tercera en etapa de construcción en el tercer nivel, con las superficies siguientes: total del predio 700.00 m² (setecientos metros cuadrados), construcción 3,248.00 m² (tres mil doscientos cuarenta y ocho metros cuadrados), área libre 138.00 m² (ciento treinta y ocho metros cuadrados), desplante 562.00 m² (quinientos sesenta y dos metros cuadrados), altura 13.8 m (trece punto ocho metros lineales), y construcción contada a partir del nivel medio de banquetta 1,848.00 m² (mil ochocientos cuarenta y ocho metros cuadrados), las cuales se determinaron utilizando telémetro laser digital marca BOSCH GLM150, tal y como lo asentó la Persona Especializada en Funciones de Verificación antes citado, quien cuenta con 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, por lo que dichas manifestaciones tienen valor probatorio pleno; a lo anterior sirve de apoyo la tesis aislada que a continuación se cita:----

Novena Época
Registro: 169497
Instancia: Primera Sala
Tesis Aislada
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
XXVII, Junio de 2008
Materia(s): Civil
Tesis: 1a. LI/2008
Página: 392

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".-----

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:-----

VERIFICACIÓN ANTES MENCIONADA, POR LO QUE MUESTRA LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS: _____
NO EXHIBE DOCUMENTOS AL MOMENTO DE LA VISITA. _____

II.- Una vez precisado lo anterior, se procede al estudio del escrito de observaciones firmado por el ciudadano _____ apoderado legal de la persona moral denominada _____

titular del inmueble objeto del presente procedimiento, en la Oficialía de Partes de este Instituto el día cuatro de febrero de dos mil veinte, del cual se advierte que manifestó medularmente lo siguiente:-----

"[...] En términos de lo dispuesto en los artículos 14 de la Constitución Mexicana. 31 Del Reglamento de Verificación Administrativa 45 y 46 de la Ley de Procedimiento Administrativo, ambas para el Distrito Federal, se presenta en tiempo y forma escrito ante la autoridad correspondiente con la finalidad de atender lo requerido en la mencionada visita de verificación administrativa, por lo que en este acto se presentan original y/o _____"



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/122/2020

copias certificadas y copia simple para cotejo de los documentos que mencionare renglones abajo (...)

Por lo anterior asentado por el C. Verificador, se observa que la obra, al momento de realizar la visita de verificación está en proceso de forma ordenada, toda vez que: se respeta el número de niveles que la zonificación nos permite H/4/30/Z que la construcción se realiza de conformidad con el proyecto registrado en la Manifestación de Construcción tipo "B", No. FMH-B-146-18 vigente del 20 de septiembre 2018 al 20 de septiembre de 2021, que se cuenta con proyecto alternativo de captación de aguas pluviales, mismo que se ejecuta en obra. no se invade la banqueta con material de construcción ni con elementos que impidan la libre circulación de los transeúntes, que no existe fusión de predios, que no se afectan las construcciones vecinas. que los trabajadores cuentan y portan equipo de seguridad, que existen la protecciones necesarias en la obra para resguardar la integridad de los trabajadores, y así evitar cualquier accidente.

La obra en proceso se ejecuta de manera legal, toda vez que cuenta con todos y cada uno de los documentos que la normatividad establece [...] (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 siguientes:-----

- 1) Original del Registro de Manifestación de Construcción tipo "B", con sello de registrada por la ventanilla única de la entonces Delegación Miguel Hidalgo de fecha veinte de septiembre de dos mil dieciocho y 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 que se acredita el trámite correspondiente ante la entonces Delegación Miguel Hidalgo, respecto de las características específicas de la obra, en el predio ubicado en

consistente en las superficies: predio 700.00 m² (setecientos metros cuadrados), total por construir 3,474.00 m² (tres mil cuatrocientos setenta y cuatro metros cuadrados), desplante 531.00 m² (quinientos treinta y un metros cuadrados), equivalente al 75.86 % (setenta y cinco punto ochenta y seis por ciento), área libre 159.00 m² (ciento cincuenta y nueve metros cuadrados), equivalente al 24.14 % (veinticuatro punto catorce por ciento), número de niveles 4 (cuatro), semisótano, número de sótanos 3 (tres), número de viviendas 36 (treinta y seis), altura máxima sobre nivel de banqueta 14.30 m (catorce punto treinta metros lineales), construcción total bajo nivel de banqueta 1,304 m² (mil trescientos cuatro metros cuadrados), construcción total sobre nivel de banqueta 2,170.00 m² (dos mil ciento setenta metros cuadrados), anexando a la misma planos del proyecto Arquitectónico y el estudio de mecánica de suelo.-----

- 2) Original de la Constancia de Alineamiento y Número Oficial, folio con fecha de expedición veintiséis de febrero de dos mil dieciocho, emitida por la entonces Delegación Miguel Hidalgo, 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 que se acredita el número oficial que le fue asignado al inmueble ubicado en calle Lago Mayor, colonia Los Manzanos, de la entonces Delegación Miguel Hidalgo, siendo este el número 30 (treinta).-----

- 3) Original de Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio con fecha de expedición dieciocho de abril de dos mil dieciocho, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, 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 que se le otorga valor probatorio pleno, con el cual se acredita que la



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/122/2020

zonificación aplicable al inmueble ubicado en

HC/4/20/Z (Habitacional con Comercio en planta baja, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, Densidad Z).-----

- 4) Original del oficio GCDMX-SEDEMA-SACMEX-DESU-DVDC-SFS-UDIF-4281/2018, de fecha diecinueve de septiembre de dos mil dieciocho, signado por el Subdirector de Factibilidad de Servicios del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, 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 que se le otorga valor probatorio pleno, con el cual se acredita la aprobación del proyecto del Sistema Alternativo de Aprovechamiento de Agua Pluvial a implementarse en el predio ubicado en la

para
uso habitacional de 36 (treinta y seis) viviendas en 2,170.00 m² (dos mil ciento setenta metros cuadrados) de construcción sobre nivel de banqueteta, 1,304.00 m² (mil trescientos cuatro metros cuadrados) de construcción bajo nivel de banqueteta y 3,474.00 m² (tres mil cuatrocientos setenta y cuatro metros cuadrados) de construcción total.-----

- 5) Copia simple del oficio AMH/DGGAJ/DERA/5869/2019, de once de julio del dos mil diecinueve, expediente AMH/PIPC/285/2019, signado por el Director Ejecutivo de Registros y Autorizaciones de la Alcaldía Miguel Hidalgo, el cual se valora en términos de los artículos 373 y 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de la que se advierte aprobación del Programa Interno de Protección Civil, respecto de la construcción con Registro de manifestación de Construcción número a llevarse a cabo en el predio ubicado en

- 6) Impresión de endoso póliza número de fecha veintiséis de marzo de dos mil diecinueve, la cual se valora en términos de los artículos 334 y 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de la que se advierte como asegurado a

III.- Aunado a lo anterior, se advierte que durante la celebración de la Audiencia de Desahogo de Pruebas y Formulación de Alegatos de fecha diecisiete de marzo de dos mil veinte, el ciudadano apoderado legal de la persona moral denominada

titular del inmueble objeto del presente procedimiento, en uso de la voz manifestó los siguientes alegatos:-----

"[...] se ratifica en todas y cada una de las manifestaciones expresadas en el escrito ingresado a este Instituto el cuatro de febrero de dos mil veinte, al cual se le colocó el número de folio 02541[...] (sic).-----

IV.- Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico de todas las constancias que obran en autos respecto a su alcance probatorio en relación con los hechos observados por la Persona Especializada en Funciones de Verificación, mediante el acta de visita de fecha veintidós de enero de dos mil veinte.-----

En ese sentido, como fue señalado por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, en el domicilio objeto del presente procedimiento al momento de la visita observó una construcción nueva en proceso, constituida por tres torres con diferentes avances de obra, todas con sótano y semisótano; advirtiendo la primera de estas terminada y en etapa de acabados, conformada por planta baja y tres niveles, es decir, cuatro niveles sobre nivel medio de banqueteta; la segunda en colocado



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/122/2020

de último nivel para loza techo y la tercera en etapa de construcción en el tercer nivel, con las superficies siguientes: total del predio 700.00 m² (setecientos metros cuadrados), construcción 3,248.00 m² (tres mil doscientos cuarenta y ocho metros cuadrados), área libre 138.00 m² (ciento treinta y ocho metros cuadrados), desplante 562.00 m² (quinientos sesenta y dos metros cuadrados), altura 13.8 m (trece punto ocho metros lineales), y construcción contada a partir del nivel medio de banquetta 1,848.00 m² (mil ochocientos cuarenta y ocho metros cuadrados).-----

Ahora bien, el ciudadano _____, apoderado legal de la persona moral denominada

titular del inmueble objeto del presente procedimiento, exhibió como prueba original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio _____ con fecha de expedición dieciocho de abril de dos mil dieciocho, mismo que tiene una vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, es decir, hasta el diecinueve de abril de dos mil diecinueve, en consecuencia, tomando en cuenta que la visita de verificación fue practicada con fecha veintidós de enero de dos mil veinte, resulta evidente que dicho Certificado no se encontraba vigente al momento de la práctica de la visita de verificación; no obstante a lo anterior, con fundamento a lo dispuesto en el artículo 158 fracción II último párrafo del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el ciudadano visitado ejerció el derecho conferido en el mismo, al acreditar haber obtenido el Registro de Manifestación de Construcción tipo "B", con sello de registrado por la ventanilla única de la entonces Delegación Miguel Hidalgo de fecha veinte de septiembre de dos mil dieciocho, folio RMH- _____ durante la vigencia del Certificado de referencia.-----

Del estudio realizado al Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio _____ con fecha de expedición dieciocho de abril de dos mil dieciocho, se advierte textualmente lo siguiente: "[...] En **concordancia** a la **Resolución** dictada en sesión de **veintisiete de abril del año dos mil diecisiete** por el Cuarto Tribunal Colegiado de Circuito del Centro Auxiliar de la Primera Región, con residencia en la Ciudad de México, en el recurso de **Amparo en Revisión** con número de toca **R.A. 68/2017**, del Índice del Decimosexto Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Primer Circuito, en autos del Juicio de Amparo **1389/2016**, cuyos efectos son que en lo futuro y hasta en tanto esté vigente el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano del Distrito Federal "MIGUEL HIDALGO" publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día treinta de septiembre de dos mil ocho, **no le es aplicable al quejoso** (...) el aprovechamiento del uso del suelo solicitado para **HC/4/20/Z** (COMERCIO EN PLANTA BAJA, HABITACIONAL Y SERVICIOS), se encuentra **PERMITIDO** [...]" (sic), de lo anterior, se advierte que el inmueble verificado tiene permitidos cuatro niveles, en ese sentido, y toda vez que del acta de visita de verificación materia del presente asunto, se desprende que en el domicilio visitado se observó una construcción nueva en proceso, constituida por tres torres con diferentes avances de obra, todas con sótano y semisótano; advirtiendo la primera de éstas terminada y en etapa de acabados, conformada por planta baja y tres niveles, es decir, cuatro niveles sobre nivel medio de banquetta; la segunda en colocado de último nivel para loza techo y la tercera en etapa de construcción en el tercer nivel, por lo que se hace evidente que el número de niveles observados al momento de la visita de verificación en el inmueble que nos ocupa, se encuentran dentro de los parámetros permitidos en la zonificación aplicable prevista en el Certificado de referencia.-----

Ahora bien, para determinar si el visitado cumple con la superficie de área libre de conformidad con la zonificación aplicable, es necesario como primer paso establecer la superficie del predio asentada en el acta de visita correspondiente por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, la cual es de 700.00 m² (setecientos metros cuadrados); no obstante, del Certificado anteriormente citado se advierte que la superficie del predio es de 703.00 m² (setecientos tres metros cuadrados), por lo que es evidente que existe una variación de 3.00 m² (tres metros cuadrados); en ese sentido y de acuerdo a la zonificación aplicable al inmueble visitado, se desprende que el porcentaje de área libre que debe respetar es del 20%, siendo que de la operación aritmética efectuada respecto de la superficie del predio da como resultado la cantidad de 140 m² (ciento cuarenta metros cuadrados), sin embargo, del acta de visita de verificación se desprende lo siguiente: "[...] C) **SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE 138 M2 METROS**-----



2020

LEONORA VICARIO
GOBIERNISTA MADRE DE LA PAZ

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/122/2020

CUADRADOS [...] (sic), dando una diferencia de 2.00 m² (dos metros cuadrados), por lo que vista la diferencia de 3.00 m² (tres metros cuadrados) respecto de la superficie del predio, consecuentemente esta Autoridad queda limitada a emitir pronunciamiento alguno respecto de la superficie de área libre, para determinar el cumplimiento o no de la misma.-

En virtud de lo anterior, esta autoridad determina que la persona moral denominada

titular del inmueble objeto del presente procedimiento, hasta el momento de la visita de verificación materia del presente procedimiento, cumple con las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, respecto al número de niveles, observados 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, con fecha de expedición dieciocho de abril de dos mil dieciocho, en relación con el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismo que se cita a continuación:-----

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 11 párrafo primero, 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 (sic) en el territorio del Distrito Federal.-----

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

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

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

No obstante lo anterior y vista la etapa de la obra, se **CONMINA** a la persona moral denominada

propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, para que observe y de cumplimiento a la zonificación y normatividad aplicables al inmueble de mérito; no omitiendo señalar que esta autoridad podrá iniciar de oficio el procedimiento de verificación a que hace referencia la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México y el Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal y sancionar en su caso las posibles irregularidades.-----

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/122/2020

presente resolución administrativa.-----

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

TERCERO.- Por lo que hace al número de niveles observados al momento de la visita de verificación en el inmueble que nos ocupa, se determina que la persona moral denominada

titular del inmueble objeto del presente procedimiento, observa las disposiciones legales y reglamentarias aplicables 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 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 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 la presente resolución a la persona moral denominada

por conducto de su apoderado legal el ciudadano (

autorizado para oír y

recibir notificaciones en el presente procedimiento, en el domicilio donde se llevó a cabo la visita de verificación ubicado en

SEXTO.- Gírese atento oficio a la Coordinación de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que se designe y comisione a la Persona Especializada en Funciones de Verificación para que proceda a notificar 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 al calce por duplicado. Conste.-----