



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN
ADMINISTRATIVA



2020
LEONA VICARIO
REPRESENTANTE MAJORA DE LA PAZ

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/429/2019

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Calle Albert, número 38 (treinta y ocho), Colonia Albert, código postal 03560 (tres mil quinientos sesenta), Alcaldía Benito Juárez, en la Ciudad de México; remitido mediante oficio INVEA/DVMAC/4829/2019, signado por el Subdirector de Orden y Verificación de las Materias del Ámbito Central de este Instituto, atento a los siguientes: ---

RESULTANDOS

1.- En fecha cuatro de octubre de dos mil diecinueve, se emitió orden de visita de verificación administrativa al inmueble citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEACDMX/OV/DU/429/2019, la cual fue ejecutada el día siete del mismo mes y año, por la servidora pública Gabriela Pozos Anaya, Personal Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados.-----

2.- Con fecha veintiuno de octubre de dos mil diecinueve, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto escrito firmado por la ciudadana [REDACTED] ostentándose como anoderada legal de "[REDACTED]", la cual dice ser propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, mediante el cual formuló observaciones y presentó las pruebas que consideró pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación administrativa materia de este asunto, recayéndole acuerdo de fecha veinticuatro de octubre de dos mil diecinueve, mediante el cual se tuvieron por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas, señalándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de ley.-----

3.- En fecha veintiuno de enero de dos mil veinte, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, misma en la que se hizo constar la comparecencia del ciudadano [REDACTED] autorizado por la ciudadana [REDACTED] ostentándose legal de "[REDACTED]", propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, a quien se le tuvo por acreditada su personalidad y el interés de su representada, se tuvo por señalado domicilio para oír y recibir notificaciones, por autorizadas a las personas señaladas en su escrito de observaciones, desahogándose las pruebas admitidas y por formulados alegatos, turnándose el presente expediente a fase de resolución.-----

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

CONSIDERANDOS

PRIMERO.- El Director de Calificación "A" del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, es competente para conocer y resolver los procedimientos de calificación de actas de visita de verificación administrativa en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiesen incurridos los visitados; de conformidad con lo dispuesto en los artículos 14 párrafo segundo y 16 primer párrafo, 17 párrafo tercero, 44 y 122 apartado A fracción V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1 y 33 numeral 1, y transitorios trigésimo y trigésimo primero de la Constitución Política de la Ciudad de México; 1, 3 fracción I y XII, 5,11 fracción II, 44 fracción I y 45 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; 1, 2 fracciones II y VI, 3, 5 y 6 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VIII y IX, 7 fracciones I, II, III, IV, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/429/2019

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 Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, Organismo Público Descentralizado; 1 fracción IV, 2, 3 fracciones II, III y V, 4, 14 fracción IV, 35, 48, 49, y 78 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 96 y 97, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.-----

SEGUNDO.- El objeto de la presente resolución, es determinar el cumplimiento a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como al Programa General de Desarrollo Urbano, Programa Delegacional y/o Parcial de Desarrollo Urbano para la ahora Alcaldía Benito Juárez, así como a las normas de zonificación y ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación administrativa instrumentada en el inmueble en comento, practicada en cumplimiento a la orden materia del presente asunto, documentos públicos que conforme a los artículos 6 y 7 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 15 y 20 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, contienen los requisitos necesarios para su validez, por lo que se resuelve el presente asunto en cumplimiento a los principios de simplificación, precisión, legalidad, transparencia, información, imparcialidad y buena fe con que se actúa, de conformidad con los artículos 5, 32 y 97 de la Ley de Procedimiento en cita. -----

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

I. Se procede al análisis del texto del acta de visita de verificación administrativa, de la que se desprende que la Personal Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias en la parte conducente lo siguiente: -----

HECHOS / OBJETOS / LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS: -----

Se constituye plena y legalmente en el domicilio calle Albert número treinta y ocho (38), Colonia Albert, Alcaldía Benito Juárez, Ciudad de México, siendo este el domicilio correcto por así indicarlo la nomenclatura oficial y corroborarlo el visitado, el C. [REDACTED] quien previa identificación de mi persona y tras explicar el motivo de mi presencia permite el acceso al inmueble realizando en su presencia y la de los testigos un recorrido al interior del mismo observando se trata de una obra nueva en etapa de acabados e instalación de gas. Se observan veinte trabajadores al momento, se trata de obra nueva constituida de dos torres cada una de semisótano y cuatro niveles superiores, con área de parking en azotea. La torre A se ubica en la parte posterior del inmueble y cuenta con veinte departamentos en total, cinco por nivel, la Torre B se ubica al frente del predio y cuenta con diecinueve departamentos en total, cuatro en el primer nivel y tres niveles con cinco departamentos cada uno. Cada torre cuenta con un cubo de elevador. En cuanto al objeto y alcance de la orden de [REDACTED]



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN
ADMINISTRATIVA



2020
LEONA VICARIO
HONORABLE MADRE DE LA PATRIA

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/429/2019

visita de verificación: 1) El aprovechamiento observado en el inmueble es de obra nueva en etapa de acabados, 2) El número de niveles de la edificación bajo nivel de banquetá ~~no~~ Se advierte semisótano para uso exclusivo de estacionamiento.

3) El número de niveles de la edificación sobre nivel de banquetá cuatro niveles y área de roof garden en azotea.

4) El número de viviendas es de 39 (treinta y nueve) departamentos

*1; lo testado no tiene validez, conste. ~~del~~

5) Las Mediciones siguientes:

a) Superficie total del predio: es de 1,028.36 m² (mil veintiocho punto treinta y seis metros cuadrados)

b) Superficie de construcción total es de 4,620.61 m² (cuatro mil seiscientos veinte punto sesenta y un metros cuadrados) tomando semisótano.

c) Superficie de área libre: a partir del primer nivel (planta baja) es de 135.06 m² (ciento treinta y cinco punto cero seis metros cuadrados) *2

d) Superficie de desplante: es de 1,028.36 m² (mil veintiocho punto treinta y seis metros cuadrados)

e) Altura de entrepisos: es de 2.7 m (dos punto siete metros de piso terminado a piso terminado)

f) Altura del inmueble: es de 10.80 m (diez punto ochenta metros) sin considerar altura de perfil en azotea ni estructuras metálicas que aún no están fechadas en el área de roof garden.

g) Superficie construida a partir del nivel de banquetá: 3,592.25 m² (tres mil quinientos noventa y dos punto veinticinco metros cuadrados)

h) El inmueble si cuenta con nivel medio de banquetá; se advierte primer nivel (planta baja) a una altura de 1.8 m (uno punto ocho metros) con respecto al nivel de banquetá.

6. El inmueble se ubica entre las calles de Plutarco Elías Calles y Bremen, siendo esta última la más cercana a una distancia de 50.0m (cincuenta metros)

7. La dimensión del frente del inmueble con respecto a la calle Albert es de 14.65 m (catorce punto sesenta y cinco metros)

Con respecto a los puntos A y B, se exhiben los documentos descritos con anterioridad, conste. ~~del~~

*2: dice: 135.06 debe decir 135.0 m² (ciento cincuenta punto cero metros cuadrados), conste.

*3: lo testado no tiene validez, conste.

De lo anterior, se advierte que al momento de la visita de verificación administrativa la Personal Especializada en Funciones de Verificación observó en el inmueble objeto del presente procedimiento obra nueva en etapa de acabados e instalación de gas, pudiendo advertir 39 (treinta y nueve) departamentos distribuidos en dos torres, las cuales cuentan con semisótano para uso exclusivo de estacionamiento y cuatro niveles superiores, área de roof garden en azotea, cubo de elevador en cada una de ellas; precisando que la torre A se ubica en la parte posterior del inmueble con un total de 20 (veinte) departamentos, cinco por nivel; la torre B se ubica al frente del predio con un total de 19 (diecinueve) departamentos, cuatro en el primer nivel y tres niveles con cinco departamentos cada uno, lo anterior en las superficies siguientes: total del predio 1,028.36 m² (mil veintiocho punto treinta y seis metros cuadrados); construcción total 4,620.61 m² (cuatro mil seiscientos veinte punto sesenta y un metros cuadrados) tomando semisótano; área libre a partir del primer nivel (planta baja) 150 m² (ciento cincuenta metros cuadrados); desplante 1,028.36 m² (mil veintiocho punto treinta y seis metros cuadrados); construida a partir del nivel medio de banquetá 3,592.25 m² (tres mil quinientos noventa y dos punto veinticinco metros cuadrados); nivel medio de banquetá a una altura de 1.8 m (uno punto ocho metros lineales) con respecto al nivel de banquetá; altura del inmueble 10.80 m (diez



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/429/2019

punto ochenta metros lineales) sin considerar altura de petril en azotea ni estructuras metálicas que aún no están techadas en el área de roof garden; mismas que se determinaron empleando telémetro digital Bosch DLN 40 Professional, tal y como lo asentó la Personal Especializada en Funciones de Verificación antes citada, en el acta de visita de verificación administrativa materia del presente procedimiento, quien se encuentra dotada de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones, de conformidad con lo previsto en los artículos 46 fracción III de la Ley 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.

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

normas que le son aplicables para que exhiba
Se requiere al C. [REDACTED] la documentación a que se refiere la orden de visita de verificación antes mencionada, por lo que muestra los siguientes documentos: Exhibe original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de fecha de expedición 08 de agosto de 2017, folio No. 50552-151NEJ017 para el domicilio de [REDACTED] en donde señala se aplica la zonificación H/4/20/Z, con una superficie total del predio de 1,031.335 metros cuadrados, firmado por P.T. María Reina Palomares Resendiz, Certificadora de la Dirección del Registro de los Planes y Programas.
Exhibe original de la Constancia de Alineamiento y/o Número oficial expedido por el Gobierno del Distrito Federal, Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, Delegación Benito Juárez, folio 1068 de fecha 08 junio 2017, en donde se asigna el número oficial 38 (treinta y ocho) del predio de mérito, sin señalar restricciones, firmado y autorizado por el Arq. Luis Eugenio Ramírez Rivera, Director de Desarrollo Urbano, con sello de autorización de la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda, Delegación Benito Juárez.

De lo anterior, al advertir que las documentales exhibidas al momento de la visita de verificación administrativa también fueron ofrecidas como pruebas durante la substanciación de éste procedimiento, se procederá a su valoración y análisis en párrafos posteriores.

II.- Una vez precisado lo anterior, se procede a realizar el estudio del escrito de observaciones ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto con fecha veintiuno de octubre de dos mil diecinueve, firmado por la ciudadana [REDACTED] apoderada legal de [REDACTED], propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, en el cual medularmente señaló lo siguiente:

"(...) manifiesto en tiempo y forma las OBSERVACIONES respecto a la Visita de Verificación practicada el nueve de septiembre del año en curso (...) (sic)

"superficie total de predio es de 1,028.36 m²" (sic)

(...) de acuerdo a la compraventa contenida en la Escritura 20,081 de fecha 21 de julio 2017, cuenta con una superficie de 1,031.335 m², por lo que existe un error en la medición del personal especializado en funciones de verificación de 2.975 m² (...)

"superficie de construcción total es de 4,620.61 m²" (sic)



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN
ADMINISTRATIVA



2020
LEONA VICARIO
HEROÍNA MEXICANA DE LA PATRIA

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/429/2019

(...)

SMC=3,300.272 m² (superficie máxima de construcción permitida sobre nivel de banqueta)

(...)

Sin embargo el personal especializado en funciones de verificación, sin ser perito en la materia, determinó una superficie total de construcción de 4,620.61 m² (...) lo que representa un grave perjuicio a mi representada, ya que existe un error en su medición de 358.168 m².

"superficie de área libre a partir de primer nivel (planta baja) es de 150 m²" (sic)

La superficie de área libre que el personal especializado en funciones de verificación determina, es menor a la existente, ya que se respetaron 220.12 m², de área libre en el predio (...)

"superficie de desplante es de 1,028.36 m²" (sic)

(...)

(...) manifiesto enfáticamente que con gran apego a la normatividad en materia de desarrollo urbano, se tomó como desplante no la superficie de los 825.068 m² permitidos sino la de 811.21 m², es decir se dejó menos edificación para aumentar el área libre. (...)

(...)

"superficie construida a partir de nivel ve banqueta 3,592.25 m²" (sic)

(...) La superficie correcta construida sobre nivel de banqueta es de 3,268.87 m², misma que como se dijo con antelación fue corroborada por peritos especializados en la materia de construcción y desarrollo urbano con experiencia.

Manifestaciones que serán valoradas en párrafos subsecuentes; en ese tenor, esta Autoridad procede a la valoración de las pruebas ofrecidas y admitidas, en términos del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente conforme al artículo 4 párrafo segundo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con el artículo 7 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, las cuales se hacen consistir en las siguientes:-----

1. Copia certificada de Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, folio 1068 (mil sesenta y ocho), de fecha de expedición ocho de junio de dos mil diecisiete, pasada ante la fe del Licenciado Jorge Franco Martínez, Titular de la Notaría número Ochenta y Uno (81) de la Ciudad de México, 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 que se le otorga valor probatorio pleno, con la cual se acredita que al predio ubicado en calle Albert, Colonia Albert, de la entonces Delegación Benito Juárez, en la Ciudad de México le fue asignado el número oficial número 38 (treinta y ocho), con una superficie de 1,031.33 m² (mil treinta y uno punto treinta tres metros cuadrados) emitida con base en la licencia de fusión 0019/17 (diecinueve diagonal diecisiete) expedida por la Alcaldía Benito Juárez bajo el folio número 0015/2017 (quince diagonal dos mil diecisiete), de fecha veintiséis de febrero de dos mil diecisiete.
2. Copia certificada por notario del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 50552-151NEJO17, expedido en fecha ocho de agosto de dos mil diecisiete, 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 que se le otorga valor probatorio pleno, con la cual se acredita que al predio ubicado en calle Albert, número 38 (treinta y ocho), colonia Albert, código postal 03560 (tres mil quinientos sesenta), de la entonces Delegación Benito Juárez, en la Ciudad de México, de acuerdo con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, publicado en la



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/429/2019

Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el seis de mayo de dos mil cinco, le aplica la zonificación H/4/20/Z (Habitacional, 4 (cuatro) niveles máximos de construcción, 20% (veinte por ciento) mínimo de área libre, densidad, densidad "Z").-----

3. Original del Registro de Manifestación de Construcción tipo B o C, con número de folio FBJ-0090-18, de fecha treinta de mayo de dos mil dieciocho, misma que se valora en términos de los artículos 327 fracción III y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno, con la cual se acredita la manifestación bajo protesta de decir verdad de las superficies a construir en el predio ubicado en calle Albert, número 38 (treinta y ocho), colonia Albert, código postal 03560, de la entonces Delegación Benito Juárez, en la Ciudad de México.-----

III.- Aunado a lo anterior, se advierte que durante la celebración de la Audiencia de Desahogo de Pruebas y Formulación de Alegatos de fecha veintiuno de enero de dos mil veinte, el ciudadano [REDACTED] autorizado por la ciudadana [REDACTED] apoderada legal de "[REDACTED]", propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, en uso de la voz manifestó los siguientes alegatos: -----

"QUE RATIFICO EL ESCRITO DE OBSERVACIONES Y EN CUENTO (sic) A LA LICENCIA DE FUSION DE PREDIOS CON NUMERO 0019/2017 FOLIO 0015/2017 MANIFIESTO QUE EL PREDIO QUE NOS OCUPA CUENTA CON ALINEAMIENTO, (sic) USO DE SUELO Y ESCRITURA FUSIONADA (sic) COMO OBRA EN AUTOS Y QUE LA MISMA AUTORIDAD REFIERE LA EXISTENCIA (sic) DE LA MISMA." (sic) -----

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

En ese sentido, como fue señalado por la Personal Especializada en Funciones de Verificación al momento de la visita de verificación administrativa, observó en el inmueble objeto del presente procedimiento obra nueva en etapa de acabados, pudiendo advertir 39 (treinta y nueve) departamentos distribuidos en dos torres, las cuales cuentan con semisótano para uso exclusivo de estacionamiento y cuatro niveles superiores, lo anterior en las superficies siguientes: total del predio 1,028.36 m² (mil veintiocho punto treinta y seis metros cuadrados); construcción total 4,620.61 m² (cuatro mil seiscientos veinte punto sesenta y un metros cuadrados) tomando semisótano; área libre a partir del primer nivel (planta baja) 150 m² (ciento cincuenta metros cuadrados); desplante 1,028.36 m² (mil veintiocho punto treinta y seis metros cuadrados); construida a partir del nivel medio de banqueta 3,592.25 m² (tres mil quinientos noventa y dos punto veinticinco metros cuadrados).-----

Por lo que a efecto de verificar si los niveles y superficies observados se encontraban permitidos para el inmueble de mérito, de autos se advierte que la ciudadana [REDACTED] apoderada legal de "[REDACTED]", propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, ofreció como prueba el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 50552-151NEJO17, expedido en fecha ocho de agosto de dos mil diecisiete, de cuyo contenido se desprende que tuvo vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, esto fue hasta el nueve de agosto del mil dieciocho, resultando evidente que dicho certificado no se encontraba vigente al momento de la práctica de la visita de verificación administrativa; sin embargo, acreditó haber ejercido el



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN
ADMINISTRATIVA



2020
AÑO DE
LEONA VICARIO
RECOMENDADA MADRE DE LA PATRIA

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/429/2019

derecho conferido en el mismo en términos del artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano Del Distrito Federal, al haber acreditado contar con el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B o C, con número de folio FBJ-0090-18, de fecha treinta de mayo de dos mil dieciocho, tramitado durante la vigencia del Certificado de referencia.-----

Una vez precisado lo anterior, del estudio y análisis del Certificado que nos ocupa, se advierte que al inmueble visitado le aplica la zonificación H/4/20/Z (Habitacional, 4 (cuatro) niveles máximos de construcción, 20% (veinte por ciento) de área libre, densidad "Z"), es decir, un área libre de 206.27 m² (doscientos seis punto veintisiete metros cuadrados); desplante 825.07 m² (ochocientos veinticinco punto cero siete metros cuadrados) y superficie máxima de construcción de 3,300.27 m² (tres mil trescientos punto veintisiete metros cuadrados), y el número de viviendas se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto, de acuerdo con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el seis de mayo de dos mil cinco (vigente al momento de la visita de verificación administrativa materia del presente procedimiento), razón por la cual resulta evidente que el inmueble visitado, cumple con los niveles permitidos en la zonificación antes señalada, ello es así toda vez que la Personal Especializada en Funciones de Verificación señaló en el acta de visita de verificación administrativa de fecha siete de octubre de dos mil diecinueve, que el inmueble de mérito al momento de la visita se encontraba constituido por dos torres de 4 (cuatro) niveles cada una.-----

Ahora bien, a efecto de determinar si las superficies de área libre, desplante y máxima de construcción observadas al momento de la visita de verificación administrativa, se encuentran permitidas por la normatividad aplicable al predio de interés, es de señalar que la Personal Especializada en Funciones de Verificación asentó en el acta de visita de verificación administrativa que nos ocupa, que el inmueble de mérito contaba con una **superficie total del predio de 1,028.36 m² (mil veintiocho punto treinta y seis metros cuadrados), área libre de 150 m² (ciento cincuenta metros cuadrados), desplante 1,028.36 m² (mil veintiocho punto treinta y seis metros cuadrados)** y construida a partir del nivel medio de banquetta 3,592.25 m² (tres mil quinientos noventa y dos punto veinticinco metros cuadrados). -----

Por lo anterior, al advertir que de las medidas antes señaladas, existe similitud entre las superficies del predio y desplante, aunado a que se indicó la existencia de área libre, esta autoridad no cuenta con los elementos suficientes que le permitan una objetiva calificación a efecto de determinar si los datos de medición referentes al área libre, desplante y máxima de construcción observadas en el inmueble visitado, cumplen o no con lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Programa General de Desarrollo Urbano, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente para Benito Juárez publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día seis de mayo de dos mil cinco, (vigente al momento de la visita de verificación administrativa); no omitiendo señalar que esta autoridad podrá iniciar de oficio el procedimiento de verificación administrativa 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 detectadas. -----

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.-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/429/2019

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 PRIMERO de la presente resolución administrativa.

SEGUNDO.- Se reconoce la validez del texto del acta de visita de verificación practicada por la Personal 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 del inmueble observados al momento de la visita de verificación administrativa que nos ocupa, esta Autoridad determina que la persona moral denominada '[REDACTED]', propietaria del inmueble materia 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 la facultad dada a esta Autoridad para ordenar y realizar las visitas de verificación administrativa al inmueble.

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

QUINTO.- Notifíquese personalmente la presente resolución a la persona moral denominada '[REDACTED]', propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, a través de su apoderado legal la ciudadana '[REDACTED]' y/o los ciudadanos '[REDACTED]' y '[REDACTED]' autorizados para tales efectos, en el domicilio ubicado en '[REDACTED]' Colonia '[REDACTED]' Alcaldía '[REDACTED]' en la Ciudad de México.

SEXTO.- Gírese atento oficio a la Coordinación de Verificación Administrativa de este Instituto, para que realice la notificación de la presente resolución, de conformidad con el artículo 83 fracción I del referido reglamento.

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
LIC. ADRIANA SANTA CARBAJAL ÁVILA
SVRH

SUPERVISÓ
LIC. MANUEL ALFREDO ZEPEDA RUÍZ