



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/450/2020**

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación administrativa seguido al inmueble ubicado en calle Nattier número 31 (treinta y uno), Colonia San Juan, código postal 03730 (tres mil setecientos treinta), Alcaldía Benito Juárez, Ciudad de México, remitido mediante oficio INVEACDMX/DG/CVA/DVMAC/627/2020, firmado por el entonces Subdirector de Orden y Verificación de las Materias del Ámbito Central de este Instituto, atento a los siguientes:-----

**RESULTANDOS**

1.- En fecha once de febrero de dos mil veinte, se emitió orden de visita de verificación administrativa al inmueble citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEACDMX/OV/DU/450/2020, la cual fue ejecutada el día trece del mismo mes y año, por el servidor público Jesús Moisés Navarrete Ruíz, Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados.-----

2.- Con fecha veinticinco de febrero de dos mil veinte, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto escrito firmado por el ciudadano [REDACTED], quien manifestó ser copropietario del inmueble objeto del presente procedimiento, mediante el cual formuló observaciones y presentó pruebas que consideró pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación administrativa materia de este asunto, recayéndole acuerdo de fecha veintiocho de febrero de dos mil veinte, mediante el cual se tuvieron por ofrecidas las pruebas exhibidas; señalándose día y hora para la celebración de la audiencia de ley.-----

3.- 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 emitida, se señalaría nueva fecha y hora para la celebración de la audiencia de ley.-----

4.- Mediante acuerdo de fecha veinte de abril de dos mil veintiuno, con fundamento en el artículo 75 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se habilitaron días y horas inhábiles a efecto de que se continuara con el presente procedimiento hasta su resolución y notificación, señalándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de ley.-----

5.- El día once de mayo de dos mil veintiuno, 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], copropietario del inmueble objeto del presente procedimiento, desahogándose las pruebas admitidas y por formulados alegatos, turnándose el presente expediente a fase de resolución.-----

6.- En fecha once de mayo de dos mil veintiuno se presentó en la Oficialía de Partes de este Instituto escrito firmado por el ciudadano [REDACTED], copropietario del inmueble objeto del presente procedimiento; mismo con el que ofreció alegatos por escrito respecto a la Audiencia de misma fecha.-----



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/450/2020**

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 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, 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, de la que se desprende que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, asentó respecto a los hechos, lugares y circunstancias en la parte conducente lo



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/450/2020

siguiente: -----

CONSTITUIDO PLENAMENTE EN EL INMUEBLE UBICADO EN CALLE NATTIER NÚMERO 31, COLONIA SAN JUAN, ALCALDIA BENITO JUÁREZ, CERCORADO DE SER EL CORRECTO POR COINCIDIR CON NOMENCLATURA OFICIAL ASI COMO OBSERVARSE VISIBLE NÚMERO 31 Y SIENDO CORROBORADO CON EL VISITADO, AL MOMENTO SOY ATENDIDO POR EL C. [REDACTED] EN SU CARACTER DE ENCARGADO, QUIEN PERMITE EL ACCESO AL INMUEBLE OBSERVANDO QUE SE TRATA DE UN PREDIO EN EL CUAL SE LLEVÓ A CABO CONSTRUCCIÓN DE OBRA NUEVA EN UN CUERPO CONSTRUCTIVO CONSISTENTE EN UN SOTANO Y TRES NIVELES SUPERIORES. AL MOMENTO SE OBSERVA SE LLEVAN A CABO TRABAJOS DE ACABADOS Y LIMPIEZA, OBSERVANDOSE AL MOMENTO CUATRO (4) VIVIENDAS PARA USO HABITACIONAL. RESPECTO AL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN OBSERVO 1. SE OBSERVA EL APROVECHAMIENTO DE CONSTRUCCIÓN DE OBRA NUEVA EN ETAPA DE ACABADOS PARA FUTURO USO HABITACIONAL PLURIFAMILIAR. 2. SE OBSERVA UN NIVEL DE SOTAN POR DEBAJO DEL NIVEL DE BANQUETA. 3. SE OBSERVAN TRES NIVELES SOBRE EL NIVEL DE BANQUETA. 4. SE OBSERVAN CUATRO (4) VIVIENDAS. 5. AL MOMENTO SE OBTIENEN LAS SIGUIENTES MEDICIONES A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO CIENTO OCHENTA Y CINCO (185) METROS CUADRADOS, B) SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN QUINIENTOS CUARENTA Y NUEVE PUNTO SETENTA (549.70) METROS CUADRADOS, C) SUPERFICIE DE AREA LIBRE TREINTA Y DOS PUNTO NOVENTA Y SIETE (32.97) METROS CUADRADOS, D) SUPERFICIE DE DESPLANTE CIENTO CINCUENTA Y DOS (152) METROS CUADRADOS, E) ALTURA DE ENTRE PISOS TRES PUNTO QUINCE (3.15) METROS, F) ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA DIEZ (10) METROS G) SUPERFICIE CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA TRESCIENTOS NOVENTA Y SIETE PUNTO SETENTA (397.70) METROS CUADRADOS, H) NIVEL MEDIO DE BANQUETA A UNO PUNTO NOVENTA Y CINCO (1.95) METROS DE ALTURA. 7. LA DIMENSIÓN LINEAL DEL FRENTE DE PREDIO HACIA VÍA PÚBLICA ES DE DOCE PUNTO VEINTICINCO (12.25) METROS. RESPECTO A LOS PUNTOS A Y B, EXHIBE LA DOCUMENTACIÓN DESCRITA EN EL APARTADO DE DOCUMENTOS. LAS MEDICIONES ASENTADAS SON TOMADAS A MUROS INTERNOS DE LA CONSTRUCCIÓN..

De lo anterior, se advierte que la Persona Especializada en Funciones de Verificación al momento de la visita de verificación observó en el inmueble visitado una obra nueva en un cuerpo constructivo constituido de un semisótano y 3 (tres) niveles, advirtiendo cuatro viviendas, trabajos de acabados y limpieza; señalando el aprovechamiento de construcción de obra nueva en etapa de acabados para futuro uso habitacional, lo anterior en las superficies siguientes: total del predio 185 m<sup>2</sup> (ciento ochenta y cinco metros cuadrados), construcción 549.70 m<sup>2</sup> (quinientos cuarenta y nueve punto setenta metros cuadrados), área libre 32.97 m<sup>2</sup> (treinta y dos punto noventa y siete metros cuadrados), desplante 152 m<sup>2</sup> (ciento cincuenta y dos metros cuadrados), altura de entrepisos 3.15 m (tres punto quince metros lineales), altura del inmueble 10 m (diez metros lineales), construida a partir del nivel banquetta 397.70 m<sup>2</sup> (trescientos noventa y siete punto setenta metros cuadrados), nivel medio de banquetta 1.95 m (uno punto noventa y cinco metros lineales), las cuales se determinaron empleando telémetro láser digital marca Bosch GLM150, tal y como lo asentó la Persona Especializada en Funciones de verificación antes citada.

Asimismo, en relación a la documentación que se requiere en la orden de visita asentó, lo siguiente: -----

SE REQUIERE AL C. [REDACTED] PARA QUE EXHIBA LA DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACION ANTES MENCIONADA, POR LO QUE MUESTRA LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS:

I.- CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACION DE USO DEL SUELO DIGITAL EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, TIPO ORIGINAL, CON FECHA DE EXPEDICIÓN TRES DE MAYO DEL DOS MIL DIECIOCHO, CON VIGENCIA DE NO INDICA, SE LEE "UNA VEZ REALIZADO EL TRÁMITE PARA EL CUAL FUE SOLICITADO EL PRESENTE, NO SERÁ NECESARIO OBTENER UN NUEVO CERTIFICADO A MENOS QUE SE MODIFIQUE EL USO Y SUPERFICIE SOLICITADO", FOLIO 14600-151MADA18D, CADENA DE VERIFICACIÓN ROUTCZAJMJU1L3TWSMISNW, PARA EL DOMICILIO UBICADO EN NATTIER NUMERO 31, COLONIA SAN JUAN, ALCALDÍA BENITO JUÁREZ. INDICANDO UNA ZONIFICACIÓN H/3/20M, SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN 472.75 METROS CUADRADOS, VIVIENDA MÍNIMA DE 60.0 METROS CUADRADOS, NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS PERMITIDAS 4..

II.- CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL EXPEDIDO POR DELEGACIÓN BENITO JUÁREZ, TIPO ORIGINAL, CON FECHA DE EXPEDICIÓN SIETE DE JULIO DEL DOS MIL DIECISIETE, CON VIGENCIA DE NO INDICA, FOLIO 0990, PARA EL DOMICILIO UBICADO EN NATTIER NÚMERO 31, COLONIA SAN JUAN, DELEGACIÓN BENITO JUÁREZ. INDICANDO ZONA PATRIMONIAL, SIN RESTRICCIONES. CON SELLO DE ENTREGADO EN FECHA PRIMERO DE AGOSTO DE 2017..



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/450/2020

Al respecto, se advierte que durante el desarrollo de la visita de verificación en comento fueron exhibidos: 1) Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda en fecha tres de mayo de dos mil dieciocho, folio 14600-151MADA18D, de cuyo contenido se advirtió: *Una vez realizado el trámite para el cual fue solicitado el presente, no será necesario obtener un nuevo certificado a menos que se modifique el uso y superficie solicitado, asimismo indica la zonificación H/3/20/M, superficie máxima de construcción 472.75 m<sup>2</sup> (cuatrocientos setenta y dos punto setenta y cinco metros cuadrados), vivienda mínima de 60 m<sup>2</sup> (sesenta metros cuadrados) y 4 (cuatro) viviendas permitidas para el inmueble objeto del presente procedimiento; así como 2) Original de la Constancia de Alineamiento y Número Oficial, folio 0990 expedida por la entonces Delegación Benito Juárez en fecha siete de julio de dos mil diecisiete para el inmueble objeto del presente procedimiento; las cuales, esta autoridad al advertir que dichas documentales, también fueron ofrecidas como pruebas durante la substanciación del presente procedimiento, 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 dotada 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:

Testis: Ia. LI/2008	Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta	Novena Época	169497 - 185 de 353
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 realiza el estudio del escrito de observaciones ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto en fecha veinticinco de febrero de dos mil veinte, firmado por el ciudadano [REDACTED], copropietario del inmueble objeto del presente procedimiento, en el cual medularmente señaló lo siguiente:

*"(...)En cumplimiento al OBJETO de la orden de visita de verificación me permito señalar lo siguiente:*

*a) Que la construcción en el predio propiedad de mi representada se realizó cumplimiento cabalmente todos y cada uno de los requisitos establecidos en el Reglamento de Construcciones, Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México y su Reglamento, así como cumpliendo las disposiciones legales aplicables a la materia.*

*b) Por lo que hace a este punto, manifiesto que se cumple cabalmente con la zonificación, aprovechamiento, destinos y normatividad aplicable en materia de Desarrollo urbano, tal y como se acredita con el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda correspondiente al predio en comento, mismo que contempla*



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/450/2020**

zonificación bajo la cual se construyó el edificio.-----

c) De acuerdo a los datos contenidos en el Certificado mencionado, al predio le aplica una zonificación H/3/20/M y tal y como quedo asentado en el acta de visita, el predio cuenta de 3 niveles sobre nivel de banquetta, se respeta el 20 % de área libre y el uso del mismo es habitacional, por lo que se acredita que se cumple completamente con el objeto de la orden de visita de verificación.-----

d) Bajo esa tesitura, se advierte que de igual forma cumple con lo dispuesto en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Benito Juárez (hoy Alcaldía).(.....)-----

(...) es evidente que las superficies asentadas en el acta de visita de verificación no coinciden con las acreditadas en los diversos documentos públicos que amparan la legal construcción del inmueble, y solicito que se tenga en consideración lo manifestado por el encargado del predio con quien se atendió la visita quien indico en el acta de visita que la superficie de área libre se deberá de considerar la separación a colindancia, y la superficie del predio correspondiente a 189.33 m2, y que acorde a asentado se anexan planos vía prueba donde se acredita que la superficie de área libre cumple con el 20% obligatorio en la zonificación. (...).-----

(...) se insiste en reconsiderar las mediciones que asentó el personal de verificación, ya que no solo distan, de las asentadas en diversas documentales publicas correspondientes al predio, sino que, además, otras autoridades administrativas que han realizado visitas de verificación han tenido a bien considerar esos datos y así se corroboran con las mediciones que realizan y asientan en el acta respectiva, tal y como se señala en el párrafo que antecede. (...)" (SIC)-----

Manifestaciones que serán analizadas en párrafos posteriores, por lo que 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. Impresión del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio 14600-151MADA18D de fecha de expedición tres de mayo de dos mil dieciocho, expedido por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, el cual que 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, de la que se desprende que al inmueble materia del presente procedimiento, le corresponde la zonificación H/3/20/M (Habitacional, 3 (tres) niveles máximos de construcción, 20% (veinte por ciento) mínimo de área libre y densidad M = 1 Viv c/50 m<sup>2</sup> de terreno). Superficie Máxima de Construcción: 472.75 m<sup>2</sup> (cuatrocientos setenta y dos punto setenta y cinco metros cuadrados). Vivienda mínima 60.0 m<sup>2</sup> (sesenta metros cuadrados). Número máximo de viviendas permitidas 4 (cuatro).-----
2. Constancia de Alineamiento y/o número oficial folio 0990 (novecientos noventa), con fecha de expedición del siete de julio de dos mil diecisiete, misma que 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, de la cual se desprende que el inmueble objeto del presente procedimiento, se encuentra ubicado en calle Nattier, número 31 (treinta y uno), Colonia San Juan, Delegación ahora Alcaldía Benito Juárez, Ciudad de México.-----
3. Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B o C", Folio FABJ-0039-19, de fecha de expedición dos de mayo de dos mil diecinueve con vigencia al dos de mayo de dos mil veintiuno, registrada ante la Alcaldía de Benito Juárez, 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 cual se acredita la manifestación bajo

*[Handwritten signature]*



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/450/2020

protesta de decir verdad del promovente y demás copropietarios, mediante la cual se dio aviso a la Alcaldía Benito Juárez de las características de la obra a realizar en el inmueble ubicado en calle Nattier número 31 (treinta y uno), Colonia San Juan, código postal 03730 (tres mil setecientos treinta), Delegación actualmente Alcaldía Benito Juárez, Ciudad de México. -----

- 4. Original del Instrumento Notarial número 158,688 (ciento cincuenta y ocho mil seiscientos ochenta y ocho) de fecha diez de diciembre de dos mil catorce, pasada ante la fe del Notario Público número 42 (cuarenta y dos) del entonces Distrito Federal, la cual se valora en términos de los artículos 327 fracción I y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno, que contiene entre otros actos el contrato de compraventa del inmueble de mérito celebrado entre los ciudadanos [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] como vendedores y; por otra parte, los ciudadanos [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] como compradores.-----
- 5. Impresión de cinco planos arquitectónicos con claves A números 01, 02, 03, 04 y 05 con sello de registro de ventanilla única Benito Juárez, de fecha dos de mayo de dos mil diecinueve con registro RABJB-0039-19 con ubicación del inmueble que nos ocupa, los cuales se valoran en términos de los artículos 334 y 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de los que se desprenden: dos proyectos arquitectónicos (01 y 02), uno de planta de azotea y fachada principal (03) y dos de cortes arquitectónicos (04 y 05).-----
- 6. 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, documentales que serán analizadas en párrafos subsecuentes.-
- 7. Presuncional Legal y Humana en lo que favorezca a la promovente, prueba que se valora en términos de los artículos 379, 380, 402 y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria a la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, la cual no constituye una prueba especial en sí misma, sino que es el resultado de la deducción lógica de los hechos acreditados en autos para llegar a la verdad que se debe saber, la cual será analizada en párrafos subsecuentes. -----

III.- Aunado a lo anterior, se advierte que durante la celebración de la Audiencia de Desahogo de Pruebas y Formulación de Alegatos de fecha once de mayo de dos mil veintiuno, el ciudadano [REDACTED], copropietario del inmueble objeto del presente procedimiento, en uso de la voz manifestó los siguientes alegatos: -----

*"Ingrese mis alegatos por escrito, al cual se le asigne número de folio 04249, en términos del acuerdo de citación de fecha veinte de abril de dos mil veintiuno, solicitando se tengan por vertidos y reproducidos, se acuerde como favorable la recepción de las mismas, siendo todo lo que deseo manifestar".-----*

Respecto a lo anterior, del escrito que fue presentado en la Oficialía de Partes de este Instituto, en fecha once de mayo de dos mil veintiuno, se desprende medularmente lo siguiente:-----



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/450/2020**

*"(...) II.- Se reitera a esa autoridad que mi representada cuenta con todos los documentos que dan cabal cumplimiento a la Orden de Visita de Verificación en materia de uso de suelo y desarrollo urbano aplicable en términos del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación del Distrito Federal en Benito Juárez, diligencia que se llevó a cabo por acta de visita de verificación de fecha 13 de febrero de 2020.*-----

*III.- El día 25 de febrero de 2020, el suscrito dio cabal contestación al acta de visita de verificación antes descrita y se agregaron documentales que acreditan que se cuenta con las documentales que amparan la propiedad del inmueble, así como aquellos que amparan las superficies y niveles de construcción del edificio ubicado en la calle de Nattier número 31 colonia San Juan, Código Postal 03730, Alcaldía Benito Juárez, en esta Ciudad de México.*-----

*Entre esas documentales se advierte que exhibí como prueba en el escrito de manifestaciones y observaciones al acta de visita, copia certificada del instrumento notarial número 158,688 de fecha 10 de diciembre de 2014, pasada ante la fe del Notario Público número 42 de la Ciudad de México, Licenciado Salvador Godínez Viera con la que se acredita la propiedad del suscrito como copropietario respecto de la propiedad del inmueble objeto del presente procedimiento, y que por medio del presente exhibo copia certificada de dicho instrumento.*-----

*IV.- Es preciso insistir a esa autoridad, que las superficies existentes en el predio se encuadran a las manifestadas en las documentales que amparan la construcción del predio como lo es el Registro de Manifestación de Construcción con número de folio FABJ-0039-19 de fecha 2 de mayo de 2019 aplicable al predio en comento, mismas que concuerdan plenamente con los datos establecidos en el Certificado Único de Zonificación de uso de suelo digital de fecha 2 de mayo de 2018, expedido por Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, tipo original correspondiente al inmueble de mérito, donde se indica que al predio le aplica una zonificación H/3/20/M y tal y como quedo asentado en el acta de visita, el predio cuenta de 3 niveles sobre nivel de banqueta, se respeta el 20% de área libre y el uso del mismo es habitacional, dado que se trata de un inmueble conformado por 4 unidades privativas, con 3 niveles sobre nivel de banqueta y un semisótano cuya superficie habitable bajo nivel de banqueta es de 28 m2. Por lo que se acredita que se cumple completamente con el objeto de la orden de visita de verificación.*-----

*V. En conclusión, mi representada acredita dar cumplimiento al alcance de la orden de visita de verificación por lo que no se configura ninguna infracción ya que como se comprobó el inmueble objeto del presente procedimiento, cuenta con las documentales que amparan su legítima construcción, y que acredita que se respeta el uso del suelo, la zonificación aprovechamiento, destinos y la normatividad establecida en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Benito Juárez (hoy Alcaldía), en el Reglamento de Construcciones, la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México y su Reglamento, y demás disposiciones legales aplicables a la materia. (...)" (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 Persona Especializada en Funciones de Verificación antes señalada, mediante acta de visita de verificación administrativa de fecha trece de febrero de dos mil veinte.-----

En ese sentido, como fue señalado por la Persona Especializada en Funciones de Verificación al momento de la visita de verificación observó en el inmueble materia del presente procedimiento una obra nueva en un cuerpo constructivo constituido de un semisótano y 3 (tres) niveles, advirtiendo cuatro viviendas, lo anterior en las superficies siguientes: total del predio 185 m<sup>2</sup> (ciento ochenta y cinco metros cuadrados), construcción 549.70 m<sup>2</sup> (quinientos cuarenta y nueve punto setenta metros cuadrados), área libre 32.97 m<sup>2</sup> (treinta y dos punto noventa y siete metros cuadrados), desplante 152 m<sup>2</sup> (ciento cincuenta y dos metros cuadrados), construida a partir del nivel banqueta 397.70 m<sup>2</sup> (trescientos noventa y siete punto setenta metros cuadrados).-----

Por lo que a efecto de acreditar que el número de viviendas, niveles y superficies observadas al momento de la visita de verificación administrativa se encontraban permitidas para el inmueble de mérito, el ciudadano [REDACTED] copropietario del inmueble objeto del presente procedimiento, ofreció como prueba durante la substanciación del presente procedimiento Impresión del Certificado Único de [REDACTED]

2



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/450/2020**

Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio 14600-151MADA18D de fecha de expedición tres de mayo de dos mil dieciocho, el cual en términos del artículo 158 fracción II, párrafo segundo del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal cuenta con una vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, es decir, que la vigencia del documento referido feneció el día cuatro de mayo de dos mil diecinueve, por lo que se hace evidente que no se encontraba vigente al momento de la visita de verificación administrativa; sin embargo, acredita haber ejercido el derecho conferido en el mismo, al haber tramitado durante su vigencia, el Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B o C", Folio FABJ-0039-19, de fecha de expedición dos de mayo de dos mil diecinueve con vigencia al dos de mayo de dos mil veintiuno, registrada ante la Alcaldía de Benito Juárez, el cual fue presentado durante la substanciación del presente procedimiento.

En ese sentido, del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio 14600-151MADA18D de fecha de expedición tres de mayo de dos mil dieciocho, se desprende que al inmueble visitado le aplica la zonificación **H/3/20/M** (Habitacional, 3 (tres) niveles máximos de construcción, 20% (veinte por ciento) mínimo de área libre y densidad  $M = 1 \text{ Viv c}/50 \text{ m}^2$  de terreno). Superficie máxima de construcción:  $472.75 \text{ m}^2$  (cuatrocientos setenta y dos punto setenta y cinco metros cuadrados). Vivienda mínima  $60.0 \text{ m}^2$  (sesenta metros cuadrados). Número máximo de viviendas permitidas 4 (cuatro).

Una vez precisado lo anterior, por lo que hace a comprobar si los niveles observados al momento de la visita de verificación administrativa se encuentran permitidos para el inmueble de mérito, es de señalar que la Persona Especializada en Funciones de Verificación asentó en el acta de visita de verificación administrativa, que el inmueble materia del presente procedimiento al momento de la diligencia se encontraba constituido por 3 (tres) niveles, por lo que de conformidad a la zonificación **H/3/20/M** el inmueble visitado tiene permitidos hasta 3 (tres) niveles, resultando evidente que los mismos se encuentran dentro de los parámetros permitidos por la zonificación antes citada.

Por otra parte y a efecto de determinar si el número de viviendas observadas se encuentran permitidas para el inmueble de mérito, es de señalar que la Persona Especializada en funciones de Verificación asentó en el acta de visita de verificación administrativa, que el inmueble materia del presente procedimiento al momento de la diligencia contaba con 4 (cuatro) viviendas, por lo que de conformidad a la zonificación **H/3/20/M** contenida en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio 14600-151MADA18D en cita, el inmueble visitado tiene permitido un máximo de 4 (cuatro) viviendas, resultando evidente que el número de viviendas observadas al momento de la visita de verificación administrativa se encuentran dentro de las permitidas en la zonificación aplicable.

Por otra parte, para determinar si el inmueble visitado cumple con las superficies de área libre requerida, desplante y superficie máxima de construcción permitidas, como ha quedado establecido, la Persona Especializada en Funciones de Verificación, asentó en el acta de visita de verificación administrativa que al momento de la visita observó las siguientes superficies: total del predio  $185 \text{ m}^2$  (ciento ochenta y cinco metros cuadrados), área libre  $32.97 \text{ m}^2$  (treinta y dos punto noventa y siete metros cuadrados), desplante  $152 \text{ m}^2$  (ciento cincuenta y dos metros cuadrados) y construida a partir del nivel banqueta  $397.70 \text{ m}^2$  (trescientos noventa y siete punto setenta metros cuadrados); no obstante lo anterior, del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio 14600-151MADA18D de fecha de expedición tres de mayo de dos mil dieciocho se advierte una superficie del predio de  **$196.98 \text{ m}^2$  (ciento noventa y seis punto noventa y ocho metros cuadrados)**, lo cual difiere tanto de la escritura pública número 158,688 (ciento cincuenta y ocho mil seiscientos ochenta y ocho) de fecha diez de diciembre de dos mil

*[Handwritten mark]*



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/450/2020**

catorce, pasada ante la fe del Notario Público número 42 (cuarenta y dos) del entonces Distrito Federal, misma que obra en autos del presente procedimiento, en la que se hizo constar la compraventa del inmueble materia del presente procedimiento, con una superficie de **189.33 m<sup>2</sup> (ciento ochenta y nueve punto treinta y tres metros cuadrados)**; así como de la superficie observada por la Persona Especializada en Funciones de Verificación, esto es **185 m<sup>2</sup> (ciento ochenta y cinco metros cuadrados)**, por lo cual al advertir dicha discrepancia entre la superficie señalada por la Persona Especializada en Funciones de Verificación y la señalada en las documentales antes referidas, se concluye que no se cuenta con los elementos suficientes que permitan una objetiva calificación para determinar si las superficies observadas al momento de la visita de verificación administrativa se encuentran dentro de los parámetros permitidos por la zonificación aplicable, en virtud de que la superficie del predio sirve para el cálculo de área libre requerida, superficie de desplante y máxima de construcción permitidas, en ese sentido, esta autoridad se encuentra imposibilitada a emitir pronunciamiento alguno al respecto.

No obstante lo anterior, se CONMINA al ciudadano [REDACTED] copropietario del inmueble objeto del presente procedimiento, a respetar, los parámetros permitidos al inmueble materia del presente procedimiento de conformidad con la zonificación **H/3/20/M** (Habitacional, 3 (tres) niveles máximos de construcción, 20% (veinte por ciento) mínimo de área libre y densidad  $M = 1 \text{ Viv } c/50 \text{ m}^2$  de terreno). Superficie Máxima de Construcción: 472.75 (cuatrocientos setenta y dos punto setenta y cinco metros cuadrados). Vivienda mínima 60.0 m<sup>2</sup> (sesenta metros cuadrados). Número máximo de viviendas permitidas 4 (cuatro); contenida en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, Folio 14600-151MADA18D, haciendo de su conocimiento que esta autoridad podrá iniciar de oficio el procedimiento de verificación al que hacen referencia los artículos 14 y 15 último párrafo del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

Derivado de lo anterior, se concluye que el ciudadano [REDACTED], copropietario del inmueble objeto del presente procedimiento, observa las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, por lo que respecta al número de viviendas y niveles, observados por la Persona Especializada en Funciones de Verificación al momento de la visita de administrativa que nos ocupa; lo anterior de conformidad con la zonificación aplicable prevista en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, Folio 14600-151MADA18D, por lo que se da cumplimiento al 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 párrafo primero, 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 (sic) 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 del Gobierno del Distrito Federal.*



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/450/2020

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

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

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

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, esta Autoridad resuelve en los siguientes términos.

Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.

"Artículo 87. Ponen fin al procedimiento administrativo:

- I. La resolución definitiva que se emita."

RESUELVE

PRIMERO.- Esta Autoridad es competente para resolver el texto del acta de visita de verificación, en virtud de lo expuesto en el considerando PRIMERO de la 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 adscrita a este Instituto, de conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa.

TERCERO.- Por lo que hace al número de viviendas y niveles, observados en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación administrativa, esta Autoridad determina que el ciudadano [redacted], copropietario del inmueble objeto del presente procedimiento, observa las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, establecidas en la zonificación aplicable contenida en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, Folio 14600-151MADA18D, 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 del interesado 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 al ciudadano [redacted], copropietario del inmueble objeto del presente procedimiento y/o a los ciudadanos [redacted]

[redacted] personas autorizadas

Handwritten mark



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN  
ADMINISTRATIVA



MÉXICO TENOCHTITLAN  
SIETE SIGLOS DE HISTORIA

**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/450/2020**

dentro del presente procedimiento, en el domicilio señalado para oír y recibir notificaciones, ubicado en calle [REDACTED]

Ciudad de México.-----

**SEXTO.-** Gírese oficio a la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de este Instituto, para que realice la **notificación** de la presente resolución, de conformidad con el artículo 83 fracción I del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se solicita se habiliten días y horas inhábiles, en términos del artículo 75 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México. -----

**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 por duplicado al calce. Conste.-----

ELABORÓ  
LIC. EDUARDO VILLEGAS HERNÁNDEZ

REVISÓ  
LIC. MANUEL ALFREDO ZEPEDA RUÍZ