



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/733/2019

En la Ciudad de México, a veintinueve de abril de dos mil veintiuno.-----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación administrativa seguido al inmueble ubicado en calle Agustín González Cossio número 305 (trescientos cinco), Colonia Del Valle Norte, Alcaldía Benito Juárez, código postal 03100 (tres mil cien), Ciudad de México, remitido mediante oficio INVEACDMX/DVMAC/5540/2019, signado 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 veinte de noviembre 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/733/2019, la cual fue ejecutada el día veintiuno del mismo mes y año, por la servidora pública Claudia Yvette Molina Sanchez, Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados. -----

2.- Con fecha cinco de diciembre de dos mil diecinueve, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto escrito firmado por el ciudadano [REDACTED] quien se ostentó como representante legal de la persona moral denominada [REDACTED] 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 prevención de fecha diez del mismo mes y año, mediante el cual en términos del artículo 45 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México se previno al promovente. -----

3.- En fecha veintiuno de enero de dos mil veinte, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito firmado por el ciudadano [REDACTED] quien se ostentó como representante legal de la persona moral denominada [REDACTED] quien es apoderada legal de la ciudadana [REDACTED] propietaria del inmueble materia del presente procedimiento; mediante el cual dio atención a la prevención realizada, recayéndole acuerdo de fecha veinticuatro de enero de dos mil veinte, por el cual se tuvo por desahogada la prevención ordenada, por señalado el domicilio para oír y recibir notificaciones y; por autorizadas a las personas que refiere para los mismos efectos, así mismo se tuvieron por ofrecidas y admitidas las pruebas señaladas, fijándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de ley. -----

4.- Derivado del "ACUERDO POR EL QUE SUSPENDEN LOS TÉRMINOS Y PLAZOS INHERENTES A LOS PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS Y TRAMITES Y SE OTORGAN FACILIDADES ADMINISTRATIVAS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES FISCALES, PARA PREVENIR LA PROPAGACIÓN DEL VIRUS COVID-19", publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el veinte de marzo de dos mil veinte, esta Autoridad en similar fecha emitió acuerdo en el que se determinó que una vez levantada la suspensión decretada, se señalaría nueva fecha y hora para la celebración de la audiencia de ley.-----

5.- Mediante acuerdo de fecha veintitrés de marzo 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 [REDACTED]



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/733/2019

celebración de la audiencia de ley. -----

6.- El día quince de abril 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] apoderado legal y administrador único de la persona moral denominada [REDACTED] quien es apoderada legal de la ciudadana [REDACTED] propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, desahogándose las pruebas admitidas y por formulados alegatos, turnándose el presente expediente a fase de resolución.-----

7.- En fecha quince de abril de dos mil veintiuno se presentó escrito firmado por el ciudadano en la Oficialía de Partes de este Instituto [REDACTED] apoderado legal y administrador único de la persona moral denominada [REDACTED] quien es apoderada legal de la ciudadana [REDACTED] propietaria del inmueble materia del presente procedimiento; mismo al que le recayó acuerdo de misma fecha.-----

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/733/2019

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 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 siguiente: -----

HECHOS: -----
Planimetría realizada en el domicilio antes señalado
Indicando el origen de la obra y por así
decirlo, primera planta (tres niveles) del inmueble de
planta baja y tres niveles en inmueble de
estructura metálica gris y muros de concreto
en relación al momento y fecha, metálica
plumada se advierten trabajos en todos
los niveles de acabados a continuación se
describen los puntos señalados en la obra
delo anteriormente observado al interior del
inmueble es de obra nueva en etapa de
acabados punto 2) al primer de niveles de la
edificación baja nivel de banquetta se advierte un
semisótano punto 3) al primer de niveles
de la edificación sobre nivel de banquetta
se advierten 4 niveles punto 4) se advierten
seis (6) viviendas punto 5) las mediciones
siguientes al perimetro del predio es de
26.52 (veintiseis sesenta y ocho metros cuadrados)
superficie de construcción 900 m² (novecientos
metros cuadrados) 6) superficie de área libre
43 m² (cuarenta y tres metros cuadrados)
superficie de desplante 225 m² (doscientos veinticinco
metros cuadrados) altura de entre pisos es de
2.50 m (dos mil quinientos) al torn del inmueble es
de 13 m (trece metros) 7) superficie construida
a partir de nivel de banquetta 900 m² (novecientos
metros cuadrados) 8) nivel medio de banquetta
es 1.70 m (un mil setecientos) al describir entre
las calles de Concepción Benítez y Eugenia
siendo la más cercana Concepción Benítez
a treinta (30) metros punto 9) el frente es
de 10.90 m (diez noventa metros)
en relación al apartado A no exhibe
certificado de zonificación en alguna de
sus tres modalidades y no exhibe apartado
B constancia de alineamiento y número
oficial conste

De lo anterior, se advierte que la Persona Especializada en Funciones de Verificación al momento de la visita de verificación observó que el inmueble visitado se encontraba constituido de un semisótano y 4 (cuatro) niveles, esto es (planta baja y tres niveles)



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/733/2019

fachada de estructura metálica gris y muros de concreto sin revestir, advirtiendo seis viviendas y trabajos de acabados en todos los niveles; señalando el aprovechamiento de obra nueva en etapa de acabados, lo anterior en las superficies siguientes: total del predio 268 m² (doscientos sesenta y ocho metros cuadrados), construcción 900 m² (novecientos metros cuadrados), área libre 43 m² (cuarenta y tres metros cuadrados), desplante 225 m² (doscientos veinticinco metros cuadrados), altura de entrepisos 2.50 m (dos punto cincuenta metros lineales), altura del inmueble 13 m (trece metros lineales), construida a partir del nivel banquetta 900 m² (novecientos metros cuadrados), nivel medio de banquetta 1.70 m (uno punto setenta metros lineales), las cuales se determinaron empleando telémetro marca Bosch GLM150 professional, 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:

normas que se requieren al C. [REDACTED] para que exhiba la documentación, a que se refiere la orden de visita de verificación antes mencionada, por lo que muestra los siguientes documentos: No hay documentos al momento de la presente no exhiben a usted

Al respecto se advierte que durante el desarrollo de la visita de verificación en comento no fue exhibida documentación alguna.

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:

Tesis: 1a. 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 cinco de diciembre de dos mil diecinueve, firmado por el ciudadano [REDACTED] apoderado legal de la persona moral denominada [REDACTED], quien es apoderada legal de la ciudadana [REDACTED] propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, en el cual medularmente señaló lo siguiente:

"(...) Que vengo por medio del presente escrito en tiempo y forma por lo que con fundamento en lo establecido por el artículo 29 del Reglamento de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 104 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, a presentar mi **ESCRITO**



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/733/2019

DE OBSERVACIONES, a través del cual solicito se declare sin sanción y por consiguiente sin efectos los actos administrativos que a continuación se señalan, toda vez que acredito con el documento idóneo para el inmueble que defiendo, por lo que impugno los actos siguientes:-----

A) La orden de Visita de Verificación Administrativa con número de expediente INVEACDMX/OV/DU/733/2019 de fecha 20 de Noviembre de 2019, dictada por el MTRO. CUAUHEMOC SÁNCHEZ OCHOA, Director de Verificación de las Materias del Ámbito Central.-----

B) El acta de Visita de Verificación con número de expediente INVEACDMX/OV/DU/733/2019 de fecha 25 de Noviembre de 2019, la cual fue ejecutada por el personal especializado en funciones de verificación la C. CLAUDIA IVETTE MOLINA SÁNCHEZ y JUAN MANUEL ROSAS VELA, los cuales tuvo por objeto "...cumpla con lo establecido en el "Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Benito Juárez"(Sic), respecto a la zonificación, aprovechamiento, destinos y normatividad aplicable en materia de Desarrollo Urbano, que permiten disminuir un impacto negativo en la zona, lo cual es un factor fundamental que incide en la calidad de vida de la población. (...)".-----

"(...)De acuerdo a las observaciones arquitectónicas descritas en dicha visita el proyecto se encuentra de acuerdo a normatividad aplicable y la zonificación que nos marcan en los programas de desarrollo urbano del inmueble, dicha zonificación es H/4/20 M, el proyecto construido en dicho inmueble esta a un 95 % de avance se desplanta en un predio de superficie de 292.95m2 y un área de desplante de 234.36 m2 respetando la superficie de área libre que es del 20% correspondiente a 58.59m2, el proyecto consta de un área construida de 937.40m2 por arriba de nivel banqueta y un semisótano de 278.47m2 (cabe hacer mención que cuenta con aprobación de sistema alternativo de captación de aguas) para un total de 1215.87 m2 totales cumpliendo con la máxima permitida que es de 937.44 m2 de acuerdo al certificado de zonificación expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano con una autorización máxima de con una construcción de 4 niveles y un semisótano y 6 viviendas construidas de acuerdo a certificado de zonificación y normatividad permitida y aplicable en dicho inmueble. (...)".-----

"(...)Respecto a lo anterior el proyecto cumple con la normatividad establecido en el Plan de Desarrollo Urbano, por otra parte me permito hacer de su conocimiento a través de este **Escrito de Observaciones**, solicitando desde este momento que se hagan valer los argumentos que expreso, me permito expresar los siguientes agravios:-----

PRIMERO. En cuanto la orden de visita de verificación me permito manifestar que el inmueble que defiendo, **carece de las facultades quien emite dicha orden toda vez, que de conformidad con lo establecido en la Ley Orgánica de las Alcaldías de la Ciudad de México, publicada el 19 de julio de 2019, es atribución de las Alcaldías vigilar y verificar administrativamente en materia de uso de suelo, de conformidad con lo establecido en la fracción VIII del artículo 32 de la Ley**, por lo anterior y de conformidad con lo que se establece en los requisitos de validez del acto administrativo que se establecen en el Título Segundo, de los Actos Administrativos, Capítulo Primero, DE LOS ELEMENTOS Y REQUISITOS DE VALIDEZ DEL ACTO ADMINISTRATIVO, donde se dice en su fracción II del artículo 6 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, lo siguiente:-----

Artículo 6º.- Se considerarán válidos los actos administrativos que reúnan los siguientes elementos:-----

"I. Que sean emitidos por autoridades competentes, a través del servidor público facultado para tal efecto; tratándose de órganos colegiados, deberán ser emitidos reuniendo el quórum, habiendo cumplido el requisito de convocatoria, salvo que estuvieren presentes todos sus miembros, en los términos de las disposiciones jurídicas aplicables;..."-----

Por lo que es claro que corresponde a las Alcaldías vigilar el cumplimiento de la normatividad del uso de suelo, por lo que se trata de un abuso de la autoridad, por lo que dichos funcionarios no se conducen con lo que se establece en el artículo 3 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, que dice:-----

Artículo 3º.- La Administración Pública de la Ciudad de México ajustará su actuación a la Ley, conforme a los principios de descentralización, desconcentración, coordinación, cooperación, eficiencia y eficacia; y deberá abstenerse de comportamientos que impliquen vías de hecho administrativa contrarias a las garantías constitucionales, a las disposiciones previstas en esta



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DUI/733/2019

Ley o en otros ordenamientos jurídicos.

Como dará cuenta la orden de visita de verificación, carece de lo subrayado y sin embargo se realiza el acto, por lo tanto al estar en un procedimiento carente de los requisitos de validez del acto administrativo es procedente declarar la nulidad, de conformidad con lo que se establece en los artículos 24 y 25 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.

SEGUNDO. Por otra parte cabe señalar que sin embargo los trabajos de construcción están apegados a la normatividad de uso de suelo, por lo que se exhibe el uso de suelo de que se obtuvo y impresión digital del Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, donde se acredita que la obra cumple con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Benito Juárez, aprobado por la Asamblea Legislativa de la Ciudad de México, el 06 de mayo de 2005, por lo antes escrito es aplicable lo establecido en el artículo 5 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, que dice:

Artículo 5º.- El procedimiento administrativo que establece la presente Ley se regirá por los principios de simplificación, agilidad, información, precisión, legalidad, transparencia, imparcialidad y buena fe.

Por lo que dichos actos transgreden lo establecido en los artículos 14 y 16 de Nuestra Constitución, se encuentran viciados y por lo tanto son nulos de pleno derecho por contravenir disposiciones normativas las cuales ya han sido señaladas en el cuerpo de este escrito. (...)" (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. Original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, Folio 46065-151SAMA18, de fecha diez de agosto de dos mil dieciocho, 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, de la que se desprende que al inmueble materia del presente procedimiento le aplica la zonificación **H/4/20/M** (Habitacional, 04 (cuatro) niveles máximos de construcción, 20% (veinte por ciento) mínimo de área libre y densidad Media = Una vivienda por cada 50.00 m² (cincuenta metros cuadrados) de la superficie total del terreno; asimismo señala que tiene permitidas 06 (seis) viviendas y las siguientes superficies: total del predio 292.95 m² (doscientos noventa y dos punto noventa y cinco metros cuadrados), área libre 58.59 m² (cincuenta y ocho punto cincuenta y nueve metros cuadrados), desplante 234.36 m² (doscientos treinta y cuatro punto treinta y seis metros cuadrados), construcción 937.44 (novecientos treinta y siete punto cuarenta y cuatro metros cuadrados).-----
2. Original de la Constancia de Alineamiento y/o número oficial 378 (trescientos setenta y ocho), con fecha de expedición del siete de mayo de dos mil dieciocho, 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 Agustín González de Cossio, número 305 (trescientos cinco), Colonia Del Valle Centro, Delegación ahora Alcaldía Benito Juárez, Ciudad de México.-----
3. 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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/733/2019

el Distrito Federal, documentales que serán analizadas en párrafos subsecuentes.-

4. 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 quince de abril de dos mil veintiuno, el ciudadano [REDACTED] apoderado legal de la persona moral denominada [REDACTED] quien es apoderada legal de la ciudadana [REDACTED] propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, en uso de la voz manifestó los siguientes alegatos: -----

"Ingrese mis alegatos por escrito a los cuales se le asigno número de folio 03081, en términos del acuerdo de citación de fecha veintitrés de marzo 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 quince de abril de dos mil veintiuno, se desprende medularmente lo siguiente:-----

"(...)Tal como hice valer en mi escrito de observaciones, el cual ratifico en cuanto a su contenido y firma, sin embargo, es importante recalcar varios puntos, por tal motivo y con el debido respeto quisiera manifestar lo siguiente:-----

Con fecha 10 de agosto de 2018 se expidió por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con número de Folio 46065-151SAMA18 para el predio ubicado en Agustín González de Cossío numero 305 Colonia Del Valle Centro, C.P. 03100 Delegación (ahora Alcaldía) Benito Juárez cuenta catastral 040-046-03-000-9, documento en el cual se indica lo permitido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación Benito Juárez, aprobado por la H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal y publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal N° 53-BIS el día 06 de mayo de 2005.-----

*Es importante recalcar que dicho Programa Delegacional se encuentra vigente hasta el día de hoy, motivo por el cual la zonificación aplicable al predio que nos ocupa no ha sufrido cambio alguno después de la emisión del Certificado que se menciona en el párrafo que nos antecede. De igual manera el mismo certificado indica que **"una vez realizado en tiempo y forma el trámite para el cual fue solicitado el presente documento, NO SERA NECESARIO OBTENER UNA NUEVA CERTIFICACION"** ...sic, tal y como lo establece el párrafo cuarto del artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal Vigente publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 15 de marzo de 2018."-----*

(...)-----

"Ahora ya se indicó y aclaro que se cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, se indicó y aclaro la vigencia del mismo, así como la vigencia hasta el día de hoy del Programa Delegacional para la Delegación Ahora Alcaldía Benito Juárez, ahora como se observa en el extracto de la orden de visita de verificación que documento se debe exhibir el cual de manera reiterativa se aclara que se presentó el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con número de Folio 46065-151SAMA18 para el predio ubicado en Agustín González de Cossío numero 305 Colonia Del Valle Centro, C.P. 03100 Delegación (ahora Alcaldía) Benito Juárez cuenta catastral 040-046-03-000-9, es trascendental mencionar e identificar cual fue el documento o permiso con el que se ejerció dicho derecho del presente certificado, es decir EL REGISTRO DE MANIFESTACION TIPO B en su modalidad de Obra nueva con número de folio [REDACTED]"-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DUI/733/2019

RBJ-0030-19 y número de registro RBJ-0030-19 con fecha de expedición del 12 de abril de 2019 y vigencia al 12 de abril de 2022, para el predio ubicado en Agustín González de Cossio número 305 Colonia Del Valle Centro, C.P. 03100 Delegación (ahora Alcaldía) Benito Juárez. Si bien es cierto que este documento no es el indicado para acreditar lo permitido en el Programa Delegacional Vigente, también lo es que dicho documento es el indicado para acreditar la legalidad de la obra, es decir para poder realizar los trabajos en el inmueble tal y como lo establece el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal."-----

(...)-

"Por lo señalado en el párrafo anterior toda vez que se ejerció el derecho del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo citado con anterioridad con el Registro de la Manifestación de Construcción antes citada no es necesario la renovación o actualización del mismo, tal y como lo indica el cuarto párrafo del artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal Vigente publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 15 de marzo de 2018. sin embargo, se anexa como prueba superviniente Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con número de Folio 48998-151SAG119 y fecha de expedición 13 de diciembre de 2019 para el predio ubicado en Agustín González de Cossio número 305 Colonia Del Valle Centro, C.P. 03100 Delegación (ahora Alcaldía) Benito Juárez cuenta catastral 040-046-03-000-9-----

En este orden de ideas en el certificado descrito con anterioridad se indica la zonificación aplicable al predio que nos ocupa donde se observa que dicha zonificación es H/4/20/M, es decir HABITACIONAL, cuatro niveles máximos de construcción sobre nivel de banquetta, 20 % mínimo de área libre y una densidad media, es decir una vivienda por cada 50 metros cuadrados de la superficie total del terreno.-----

De acuerdo a la zonificación que nos aplica y a la cual nos apegamos es trascendental para este procedimiento observar e indicar las incongruencias por parte del Personal Especializado en Funciones de Verificación Administrativa, específicamente en lo que asentó en el acta de visita de verificación, ya que no indica los procedimientos de medición y no obstante con esto llevo a cabo mediciones de manera incorrecta; por este motivo es de gran relevancia indicar que el predio que nos ocupa tiene una superficie de 292.95 metros cuadrados, dicha superficie se acredita con el Testimonio de la Escritura Pública número 234,224 pasado ante la fe del Notario Público Lic. Francisco Lozano Noriega/ Tomas Lozano Medina Notaria 10 y 87 del Distrito Federal. Por tal motivo resulta inverosímil la medición asentada en el acta, ya que tanto en la escritura Pública, Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo y Registro de Manifestación de Construcción la superficie es correcta y son documentales publicas el verificador asentó una superficie de 268 metros cuadrados, es decir, una diferencia de superficie de 24.95 metros cuadrados.-----

Abundando a lo indicado en el párrafo anterior y a efecto de subrayar el error por parte del Personal Especializado en la medición del predio y toda vez que hay una diferencia de 24.95 m2 la cual se vuelve trascendental e importante ya que en el apartado de área libre indico que se cuenta con un área de 43 metros cuadrados, medida que resulta errónea ya que el certificado de uso de suelo nos indica un área de 58.59 metros cuadrados medida que se respeta y sobre la cual se presentó el proyecto el cual fue registrado en los permisos correspondientes. De estos dos puntos analizados vemos como el verificador no realiza las mediciones correctas es importante recalcar el error en la medición y presentan los documentos con los que se acreditan lo manifestado.-----

Por último, el personal Especializado indica una superficie de desplante de 225 metros cuadrados y teniendo en cuenta que la superficie real del predio es de 292.95 metros cuadrados (superficie indicada en testimonios Publicas y una de ellas pasada ante fedatario público) realizando la operación aritmética de un predio con superficie de 292.95 m2 y un desplante de 225 m2 estaríamos cumpliendo con un área libre mayor al 20 % es decir 23.19 % de área libre. Sin embargo, todo esto que se indica únicamente es con la finalidad de demostrar que se midió de manera incorrecta.(...)" (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 veintiuno de noviembre de dos mil diecinueve.-----

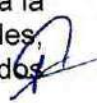


EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/733/2019

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 obra nueva en etapa de acabados, constituida de un semisótano y 4 (cuatro) niveles, esto es (planta baja y tres niveles), advirtiendo 6 (seis) viviendas; lo anterior en las superficies siguientes: total del predio 268 m² (doscientos sesenta y ocho metros cuadrados), área libre 43 m² (cuarenta y tres metros cuadrados), desplante 225 m² (doscientos veinticinco metros cuadrados), construida a partir del nivel banquetta 900 m² (novecientos 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, se advierte que el ciudadano [REDACTED] apoderado legal de la persona moral denominada [REDACTED] quien es apoderada legal de la ciudadana [REDACTED] propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, ofreció como prueba durante la substanciación del presente procedimiento original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio 46065-151SAMA18 con fecha de expedición diez de agosto de dos mil dieciocho, de cuyo contenido se advierte que contaba con vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, es decir, que la vigencia del documento referido feneció el día once de agosto de dos mil diecinueve por lo que se hace evidente que no se encontraba vigente al momento de la visita de verificación administrativa; no obstante a lo anterior, de autos se desprende el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, Folio RABJ-0030-19, con sello de registro de la Alcaldía Benito Juárez, de fecha doce de abril de dos mil diecinueve, con vigencia al doce de abril de dos mil veintidós, tramitado durante la vigencia del Certificado de referencia, con el cual el visitado acredita haber ejercido el derecho conferido en el Certificado de referencia, en términos del artículo 158 fracción I párrafo segundo, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, razón por la cual esta autoridad determina procedente tomarlo en cuenta para emitir la presente resolución, ello en cumplimiento al principio de buena fe que rige el actuar de este Instituto, de conformidad con los artículos 5 y 32 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México. -----

En ese sentido, del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, Folio 46065-151SAMA18, de fecha diez de agosto de dos mil dieciocho, se desprende que al inmueble visitado le aplica la zonificación **H/4/20/M** (Habitacional, 04 (cuatro) niveles máximos de construcción, 20% (veinte por ciento) mínimo de área libre y densidad Media = Una vivienda por cada 50.00 m² (cincuenta metros cuadrados) de la superficie total del terreno); asimismo señala que tiene permitidas 06 (seis) viviendas y las siguientes superficies: total del predio 292.95 m² (doscientos noventa y dos punto noventa y cinco metros cuadrados), área libre 58.59 m² (cincuenta y ocho punto cincuenta y nueve metros cuadrados) desplante 234.36 m² (doscientos treinta y cuatro punto treinta y seis metros cuadrados), construcción 937.44 (novecientos treinta y siete punto cuarenta y cuatro metros cuadrados).-----

En consecuencia y a efecto de determinar si el inmueble verificado cumple con las obligaciones en materia de desarrollo urbano, 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 4 (cuatro) niveles, por lo que de conformidad a la zonificación **H/4/20/M** el inmueble visitado tiene permitidos hasta 4 (cuatro) niveles, resultando evidente que los mismos se encuentran dentro de los parámetros permitidos. 



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/733/2019

por la zonificación antes citada. -----

Por otra parte y a efecto de determinar si el número de viviendas observadas al momento de la visita de verificación administrativa 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 6 (seis) viviendas, por lo que de conformidad a la zonificación **H/4/20/M** contenida en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio 46065-151SAMA18 en cita, el inmueble visitado tiene permitido un máximo de 6 (seis) viviendas, resultando evidente que el número de viviendas observadas al momento de la visita de verificación administrativa se encuentran dentro de los parámetros permitidos 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 268 m² (doscientos sesenta y ocho metros cuadrados), área libre 43 m² (cuarenta y tres metros cuadrados), desplante 225 m² (doscientos veinticinco metros cuadrados) y construida a partir del nivel banqueta 900 m² (novecientos metros cuadrados); no obstante lo anterior, de las documentales que obran agregadas en el expediente en que se actúa, se advierten: escritura pública número 234,224 (doscientos treinta y cuatro mil doscientos veinticuatro), de fecha diecinueve de julio de mil novecientos ochenta y ocho, tirada ante la fe del Notario Público número 87 (ochenta y siete) de la Ciudad de México, en la que se hizo constar la adjudicación a título de herencia del inmueble materia del presente procedimiento, con una superficie de **292.95 m² (doscientos noventa y dos punto noventa y cinco metros cuadrados)**, lo cual se robustece con la superficie señalada en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio 46065-151SAMA18, de fecha de expedición diez de agosto de dos mil dieciocho, con lo que es evidente que existe una variación en la superficie del predio de **24.95 m² (veinticuatro punto noventa 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 limitada a emitir pronunciamiento alguno al respecto. -----

No obstante lo anterior, se CONMINA a la ciudadana [REDACTED] propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, a respetar, los parámetros permitidos al inmueble materia del presente procedimiento de conformidad con la zonificación **H/4/20/M** (Habitacional, 04 (cuatro) niveles máximos de construcción, 20% (veinte por ciento) mínimo de área libre y densidad Media = Una vivienda por cada 50.00 m² (cincuenta metros cuadrados) de la superficie total del terreno); contenida en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, Folio 46065-151SAMA18, haciéndole de su conocimiento de que, esta



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/733/2019

autoridad podrá iniciar de oficio el procedimiento de verificación a que hace referencia el artículo 14 y 15 último párrafo del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

Derivado de lo anterior, se concluye que la ciudadana [REDACTED] propietaria del inmueble materia 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, con número de folio 46065-151SAMA18, 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 numerales 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 de Gobierno del Distrito Federal.-----

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

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

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

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/733/2019

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 la ciudadana [REDACTED] propietaria del inmueble materia 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, con número de folio 46065-151SAMA18, 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 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 a la ciudadana [REDACTED] propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, a través de su apoderada legal la persona moral [REDACTED] por conducto de su apoderado legal y administrador único el ciudadano [REDACTED] y/o de los ciudadanos [REDACTED] personas autorizadas dentro del presente procedimiento, en el domicilio señalado para oír y recibir notificaciones ubicado en Calle [REDACTED] número [REDACTED] Código Postal [REDACTED]

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

SÉPTIMO.- CÚMPLASE.

Así lo resolvió, el Licenciado Carlos Tomás Sánchez Olvera, Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, quien firma por duplicado al calce. Conste.

ELABORÓ
LIC. EDUARDO VILLERAS HERNÁNDEZ

REVISÓ
LIC. MANUEL ALFREDO ZEPEDA RUIZ