



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/906/2019

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Calle Norte 25 (veinticinco) numero 16 (dieciséis), Colonia Moctezuma Segunda Sección, Alcaldía Venustiano Carranza, Código Postal 15530 (quince mil quinientos treinta), Ciudad de México, remitido mediante oficio INVEACDMX/DVMAC/5803/2019, 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 tres de diciembre de dos mil diecinueve, se emitió orden de visita de verificación al inmueble citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEACDMX/OV/DU/906/2019, la cual fue ejecutada el día cuatro del mismo mes y año, por el Servidor Público Moisés Jesús Navarrete Ruíz, Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados.-----

2.- Con fecha dos de enero de dos mil veinte, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto escrito signado por el ciudadano [REDACTED] manifestando ser apoderado legal de la persona moral denominada [REDACTED], ostentándose como 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 materia de este asunto, recayéndole acuerdo de fecha siete de enero dos mil veinte, mediante el cual se tuvo por acreditada la personalidad con que se ostenta, así como el interés de su representada, teniéndose por señalado el domicilio para oír y recibir notificaciones así como por autorizadas a las personas señaladas para el mismo efecto, por ofrecidas las pruebas exhibidas, señalándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de ley. -----

4.- El día veintiocho 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 en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, por el ciudadano [REDACTED] apoderado legal de la persona moral denominada [REDACTED] propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, se admitieron y desahogaron las pruebas ofrecidas y se tuvieron por formulados los alegatos, turnándose el presente expediente a fase de resolución. -----

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

CONSIDERANDOS

PRIMERO.- El Director de Calificación "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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/906/2019

En relación con el objeto y alcance de la Orden de Visita de Verificación, se hacen constar los siguientes HECHOS / OBJETOS / LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS:

Constituida plenamente en el inmueble ubicado en calle no. 25, número 16, Colonia Moretama Segunda Sección, alcaldía Benito Juárez, conlucido de ser el corrector por coincidir plenamente con la nomenclatura existente y dicha comprobada con el visitado, al momento en que se atendió por el Sr. [REDACTED] quien me atiene en su carácter de Encargado de persona ante quien me identifico y explico el objeto y alcance de la diligencia, dicha presencia permite el acceso observando que se trata de un edificio en el cual se lleva a cabo construcción de obra nueva, se observa fachada a base de tapiales de lamina con publicidad propia del desarrollo. Se observa al momento contra de un semibattano de bajo de 2o nivel medio de banquetta, se observan al momento el desplante de dos niveles constructivos, el primero de ellos con dos niveles con losa colada observando el levantamiento de muros para un tercer nivel, el segundo cuerpo constructivo consta al momento de un nivel con losa colada observando base preparada de cimentación, y un apoyo de varillas para el colado del segundo nivel. Respecto al objeto y alcance de la orden observo: 1.- El aprovechamiento al interior del predio es

2.- El aprovechamiento al momento de semibattano y dos niveles por encima del nivel de banquetta; 2.- Se observa un nivel de semibattano por debajo del nivel medio de Banqueta; 3.- Debido a la etapa en el proceso constructivo no es posible corroborar el número de unidades a construir en el predio; 4.- Al momento se obtiene la medición de las siguientes superficies: a) superficie total del predio con mil ochocientos ochenta y siete punto cinco (1887.5) metros cuadrados; b) superficie de construcción tres mil cuatrocientos setenta y ocho (3478) metros cuadrados; c) superficie de obra libre fabricadas sesenta y seis (66) metros cuadrados al momento; d) superficie de desplante con mil ochocientos veintinueve (1829) metros cuadrados; e) Al tira de carpinteros por punto treinta y seis (36) en semibattano y dos punto cincuenta y seis (2.56) en los niveles que se encuentran sobre el nivel de banquetta; f) Altura del inmueble de cinco (5) metros al momento; g) superficie construida a partir del nivel de banquetta mil trescientos cincuenta y seis punto cinco (1356.5) metros cuadrados al momento; h) Altura del nivel medio de banquetta uno punto setenta y siete (1.77) metros; 5.- el inmueble se ubica entre las calles de Acahualtepec y FPC Industrial, haciendo esquina con ambas calles; 6.- El inmueble cuenta con tres frentes, con las siguientes dimensiones, sobre Avenida Oceania ochenta y cuatro (84) metros, sobre Av. 25 cinco quince (115) metros y sobre FPC Industrial cuatro punto diez (4.30) metros. Respecto a los datos A- exhibe el documento respectivo en el apartado correspondiente así mismo durante el desarrollo de la diligencia exhibe Certificado Único de Verificación de Uso del suelo en vigor con folio 23807-151GAJE19, de fecha 31 de Julio de 2019, indicando que por las características del predio corresponden las zonificaciones HM/3/30/2 y 42, que son HM/3/30/2E, de las cuales solo podrá elegir una de ellas, con vigencia de un año a partir del día siguiente de su expedición; B- Exhibe el documento descrito en el apartado correspondiente.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/906/2019

De lo anterior, se advierte que el Personal Especializado en Funciones de Verificación al momento de la visita de verificación observó un inmueble en el que se llevaba a cabo construcción de obra nueva, con fachada a base de tapias de lámina con publicidad propia del desarrollo, el cual constaba de un semisótano y dos cuerpos constructivos, el primero de ellos con dos niveles, advirtiendo el levantamiento de muros para un tercer nivel, el segundo con un nivel, advirtiendo preparado de cimbra y armado de varillas para el colado del segundo nivel, debido a los avances de la obra no fue posible corroborar el número de viviendas, lo anterior en las siguientes superficies: total de predio 2,887.5 m² (dos mil ochocientos ochenta y siete punto cinco metros cuadrados), construcción 3,578.00 m² (tres mil quinientos setenta y ocho metros cuadrados), área libre 666.00 m² (seiscientos sesenta y seis metros cuadrados), desplante 2,221.00 m² (dos mil doscientos veintiún metros cuadrados), superficie construida a partir del nivel de banqueta 1,356.5 m² (mil trescientos cincuenta y seis punto cinco metros cuadrados), altura del inmueble 5.00 m (cinco metros lineales), altura de entrepisos en los niveles sobre nivel de banqueta 2.56 m (dos punto cincuenta y seis metros lineales), altura del nivel medio de banqueta 1.77 m (uno punto setenta y siete metros lineales); las cuales determinó empleando telémetro laser digital marca Bosch GLM150, tal y como lo asentó el Personal Especializado en Funciones de Verificación antes citado, 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, asentó en el acta de visita de verificación, en relación a la documentación que se requiere en la orden de visita, lo siguiente: -----

Se requiere al C. [REDACTED] para que exhiba la documentación que se requiere en la orden de visita de verificación antes mencionada, por lo que muestra los siguientes documentos:

• Original de Constancia de uso del suelo con folio 13231-151GAMA18, de fecha 17 de Mayo de 2018, para el domicilio objeto de la presente, indicando que por las características del predio de que se trata se aplican las zonificaciones HM/3/30/2 y HA/3/30/2, de las cuales solo podrá elegir una de las zonificaciones aplicables, con vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición. • Original de Constancia de alineamiento y número oficial con folio 0277/18, de fecha de expedición 19 de Abril de 2018, indicando número oficial asignado 16 de la calle Norte 25, emitida por el director General de obras y desarrollo urbano en la entonces Delegación Venustiano Carranza.

• Original de Constancia de uso del suelo con folio 23807-151GAJE19, de fecha 31 de Julio de 2019, indicando que por las características del predio se aplican las zonificaciones HM/3/30/2 y HA/3/30/2, de las cuales solo podrá elegir una de ellas, con vigencia de un año a partir del día siguiente de su expedición. • B- Exhibe el documento descrito en el apartado correspondiente.

En ese sentido, se advierte que durante el desarrollo de la visita de verificación en comento fue exhibida la siguiente documentación: 1) Original de Constancia de Alineamiento y Número Oficial, folio 0277/18, de fecha de expedición diecinueve de abril de dos mil dieciocho, indicando número oficial asignado 16 (dieciséis) de la calle Norte 25 (veinticinco), expedida por la entonces Delegación Venustiano Carranza, 2) Original del



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/906/2019

Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio número 23807-151GAJE19, de fecha de expedición treinta y uno de julio de dos mil diecinueve, indicando que el inmueble de mérito le corresponden las zonificaciones HM/3/30/Z y HO/3/30/Z, con vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición; respecto de las cuales esta autoridad al advertir que las mismas fueron aportadas como prueba durante la substanciación del presente procedimiento, se procederá a su valoración y análisis en párrafos posteriores; y 3) Original de Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 13231-151GAMA18, de fecha tres de mayo de dos mil dieciocho, para el inmueble materia del presente procedimiento, indicando que le corresponden las zonificaciones HM/3/30/Z y HO/3/30/Z, con vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición; hechos que al ser asentados por el Personal Especializado en Funciones de Verificación, adscrito a este Instituto en el acta de visita de verificación administrativa que nos ocupa, 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 para esta autoridad, en términos del artículo 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente en términos del 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. -----

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

"A continuación manifiesto lo que a mí derecho beneficia

En cuanto al Objeto de la Visita de Verificación:

(...)

Conforme a lo observado por el personal especializado en funciones de verificación Moisés Jesús Navarrete Ruiz los trabajos de construcción de obra nueva que se llevan a cabo en el predio en estudio, si se realizan conforme a lo señalado en el párrafo precedente.

En cuanto al Alcance la Visita de Verificación:

- 1. El aprovechamiento observado al interior del inmueble

Tal y como lo asentó el personal especializado en funciones de verificación Moisés Jesús Navarrete Ruiz "el aprovechamiento al interior del predio es construcción de obra nueva al momento de semisótano y dos niveles por encima del nivel de banquetta"

- 2. El número de niveles de la edificación sobre nivel de banquetta.

Nuestro proyecto cuenta con un nivel de semisótano para uso de estacionamiento construido medio nivel por abajo del nivel de banquetta tal como lo observó el personal especializado en funciones de verificación Moisés Jesús Navarrete Ruiz "se observa un nivel de semisótano por debajo del nivel medio de banquetta". Nivel que se encuentra autorizada con el Registro de Manifestación de Construcción tipo B con número de folio RUC/B/33/18/ON para el predio en estudio, la se (sic) adjunta al presente como prueba

- 3. (En su caso) El número de Viviendas.

De acuerdo con este punto y tal como lo observó el verificador, "debido a la etapa en el proceso constructivo no es posible corroborar el número de viviendas a construir en el predio" sin embargo informamos que nuestro proyecto contempla la construcción de 95 viviendas, tal cómo se observa en Registro de Manifestación de Construcción tipo B, con número de registro RUC/B/33/18/ON de fecha 23 de octubre de 2018 y vigencia de 3 años al 23 de octubre de 2021.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/906/2019

4. Las medidas siguientes:

a. Superficie total del predio.

Para este punto queremos aclarar que la superficie correcta de nuestro predio corresponde a 3,109.00 m² tal como lo señala la escritura número 94,231, misma que se anexa al presente.

b. Superficie de construcción.

Tal como lo asentó el personal especializado en funciones de verificación Moisés Jesús Navarrete Ruiz la superficie de construcción es de "tres mil quinientos setenta y ocho (3,578) metros cuadrados" que corresponde al avance actual de la obra

c. Superficie de área libre.

Respecto a este punto queremos aclarar que el área libre para nuestro proyecto corresponde a una superficie de 978.30 m², los cuales corresponden a un 31.47% del total de la superficie del terreno, tal como se observa en Registro de Manifestación de Construcción tipo B, con número de folio RUC/B/33/18/ON de fecha 23 de octubre de 2018 y vigencia de 3 años al 23 de octubre de 2021.

d. Superficie de desplante.

La superficie de desplante que observó el verificador corresponde al avance actual de la obra, sin embargo aclaramos que el proyecto cuenta con una superficie de desplante de 2,130.70 m² tal como se manifestó en Registro de Manifestación de Construcción tipo B, con número de folio RUC/B/33/18/ON de fecha 23 de octubre de 2018 y vigencia de 3 años, al 23 de octubre de 2021.

e. Altura de entresijos.

Respecto a este punto, aclaramos que las alturas correctas de entresijos para nuestro proyecto corresponden a 3.22m en planta baja, 3.50m en semisótano y 2.52 en departamentos tal como se observa en el plano arquitectónico AR 300 debidamente registrado en la de Manifestación de Construcción tipo B, con número de folio RUC/B/33/18/ON de fecha 23 de octubre de 2018 y vigencia de 3 años, al 23 de octubre de 2021.

f. Altura del inmueble.

Tal como fue asentado por el verificador, la altura actual del inmueble, respecto a la avance de obra corresponde a 5.00m

g. Superficie construida a partir del nivel de banqueteta.

La superficie asentada por el verificador corresponde a la avance actual de la obra.

h. Si el inmueble cuenta con nivel medio de banqueteta, señale cuál es su altura.

Respecto a este punto, aclaramos que el proyecto cuenta con un semisótano mismo que se encuentra a un nivel medio de banqueteta de 1.70m tal como se observa en el plano arquitectónico AR 300 debidamente registrado en la manifestación de construcción tipo B, con número de registro RUC/B/33/18/ON de fecha 23 de octubre de 2018 y vigencia de 3 años, al 23 de octubre de 2021, el cual se adjunta a la presente.

(...)

En virtud de lo anteriormente descrito, manifestamos que estamos dando total cumplimiento a lo establecido en el "Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Venustiano Carranza del Distrito Federal" (Sic), respecto a la zonificación, aprovechamiento, destinos y normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano.

(...) (sic)

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/906/2019

siguientes:-----

1. Copia certificada de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, folio 0277/18, fecha de expedición diecinueve de abril de dos mil dieciocho, expedida por la entonces Delegación Venustiano Carranza, 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, de cuyo contenido se advierte que el inmueble objeto del presente procedimiento de encuentra ubicado en el número 16 (dieciséis) de la Calle Norte 25 (veinticinco), Colonia Moctezuma Segunda Sección, Alcaldía Venustiano Carranza.-----
2. Copia certificada del Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, con número de folio RVC/B/33/18/ON, con fecha de ingreso a la Ventanilla Única Delegacional en Venustiano Carranza de veintitrés de octubre de dos mil dieciocho, con vigencia al veintitrés de octubre de dos mil veintiuno, para el domicilio objeto del presente procedimiento, la cual se valora en términos de los artículos 327 fracción I y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de cuyo contenido se advierte la declaración bajo protesta de decir verdad de las características de la obra a realizar con la zonificación HM/3/30/Z, en el inmueble ubicado en Calle Norte 25 (veinticinco) numero 16 (dieciséis), Colonia Moctezuma Segunda Sección, Alcaldía Venustiano Carranza. -----
3. Copia certificada del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio número 23807-151GAJE19, de fecha de expedición treinta y uno de julio de dos mil diecinueve, 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, de la que se desprende que de conformidad al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la ahora Alcaldía Venustiano Carranza, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día veintiséis de enero de dos mil cinco, al inmueble ubicado en Calle Norte 25 (veinticinco) numero 16 (dieciséis), Colonia Moctezuma Segunda Sección, Alcaldía Venustiano Carranza, le corresponde la zonificación HM/3/30/Z (Habitacional Mixto, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y densidad Z.- número de viviendas resultado de dividir la superficie máxima de construcción entre la superficie por cada vivienda) y HO/3/30/Z (Habitacional con Oficinas, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y densidad Z.- número de viviendas resultado de dividir la superficie máxima de construcción entre la superficie por cada vivienda), que le concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad para Norte 25, Tramo s t, de Avenida Oceanía a Oriente 158; sólo se podrá elegir "UNA" de las zonificaciones aplicables al inmueble o predio.-----

III.- Aunado a lo anterior, se advierte que durante la celebración de la Audiencia de Desahogo de Pruebas y Formulación de Alegatos de fecha veintiocho de enero de dos mil veinte, el ciudadano [REDACTED] autorizado en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México. del Ciudadano [REDACTED] apoderado legal de [REDACTED] propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, en uso de la voz manifestó lo siguiente: -----

"... no deseo manifestar alegatos, sólo pretendo ratificar lo señalado en el escrito de fecha de dos de enero de dos mil veinte, folio 00014, siendo todo lo que deseo manifestar" (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 el Personal Especializado en Funciones de Verificación antes señalado, mediante



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/906/2019

acta de visita de verificación administrativa de fecha cuatro de diciembre de dos mil diecinueve. -----

En ese sentido, como fue señalado por el citado Personal Especializado en Funciones de Verificación al momento de la visita de verificación, observó que en el inmueble materia del presente procedimiento se llevaba a cabo construcción de obra nueva, constituida de un semisótano y dos cuerpos constructivos, el primero de ellos con dos niveles y el segundo de un nivel, lo anterior en las siguientes superficies: total de predio 2,887.5 m² (dos mil ochocientos ochenta y siete punto cinco metros cuadrados), construcción 3,578.00 m² (tres mil quinientos setenta y ocho metros cuadrados), área libre 666.00 m² (seiscientos sesenta y seis metros cuadrados), desplante 2,221.00 m² (dos mil doscientos veintiún metros cuadrados), superficie construida a partir del nivel de banquetta 1,356.5 m² (mil trescientos cincuenta y seis punto cinco metros cuadrados). -----

Por lo que a efecto de acreditar que el número de niveles y superficies observadas al momento de la visita de verificación administrativa, se encontraban permitidos para el inmueble de mérito, el ciudadano [REDACTED] apoderado legal de la persona moral denominada [REDACTED]

[REDACTED], propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, exhibió como prueba durante la substanciación del presente procedimiento copia certificada del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio número 23807-151GAJE19, de fecha de expedición treinta y uno de julio de dos mil diecinueve, mismo que en términos del artículo 158 párrafo segundo del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, tuvo vigencia de un año contado a partir del día siguiente a su expedición, esto fue hasta el primero de agosto del presente año, resultando evidente que dicho documento se encontraba vigente al momento de la práctica de la visita de verificación en estudio. -----

Derivado de lo anterior, resulta procedente entrar al estudio del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, antes señalado, el cual establece que al inmueble ubicado en Calle Norte 25 numero 16 (dieciséis), Colonia Moctezuma Segunda Sección, Alcaldía Venustiano Carranza, le corresponden las zonificaciones **HM/3/30/Z** (Habitacional Mixto, 3 niveles máximos de construcción, 30% (treinta por ciento) mínimo de área libre y densidad Z.- número de viviendas resultado de dividir la superficie máxima de construcción entre la superficie por cada vivienda) y **HO/3/30/Z** (Habitacional con Oficinas, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y densidad Z.- número de viviendas resultado de dividir la superficie máxima de construcción entre la superficie por cada vivienda), que le concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad para Norte 25, Tramo s t, de Avenida Oceanía a Oriente 158, superficie del predio 3,109.00 m² (tres mil ciento nueve metros cuadrados), 30% (treinta por ciento) mínimo de área libre equivalente a 932.70 m², superficie de desplante 2,176.30 m² (dos mil ciento setenta y seis metros cuadrados) y superficie máxima de construcción de 6,528.90 m² (seis mil quinientos veintiocho punto noventa metros cuadrados). -----

De lo anteriormente señalado, se desprende que por lo que hace al número de niveles y superficie máxima de construcción, observados en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación y en razón del estado del avance de la obra, estos se encontraban dentro de los parámetros permitidos en la zonificación aplicable. -----

Ahora bien, respecto de las superficies del predio, área libre y desplante observadas por el Personal Especializado en Funciones de Verificación al momento de la visita de verificación, quien asentó lo siguiente: superficie total de predio 2,887.5 m² (dos mil ochocientos ochenta y siete punto cinco metros cuadrados), superficie de área libre 666.00 m² (seiscientos sesenta y seis metros cuadrados), superficie de desplante 2,221.00 m² (dos mil doscientos veintiún metros cuadrados); resulta procedente entrar al



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/906/2019

estudio y análisis de las constancias que obran agregadas al expediente en que se actúa a efecto de determinar la superficie total que le corresponde al predio materia del presente procedimiento, lo anterior es así, toda vez que para conocer la verdad sobre los puntos controvertidos esta autoridad puede valerse de cualquier persona, sea parte o tercero y de cualquier cosa o documento, ya sea que pertenezca a las partes o a un tercero, sin más limitación que la de que las pruebas no estén prohibidas por la ley ni sean contrarias a la moral, de conformidad con el artículo 278 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria a la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México conforme a su artículo 4 párrafo segundo; de las cuales se advierte copia certificada del Instrumento Notarial número 94,231 (noventa y cuatro mil doscientos treinta y uno), de fecha tres de noviembre de dos mil diecisiete, pasado ante fe del Notario Pública 227 (doscientos veintisiete) del entonces Distrito Federal, relativo a la compraventa del inmueble materia del presente procedimiento, de cuyo contenido se advierte una superficie de 3,109 m² (tres mil ciento nueve metros cuadrados), misma que corresponde y es coincidente a la contenida en el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, con número de folio RVC/B/33/18/ON con fecha de ingreso a la Ventanilla Única Delegacional en Venustiano Carranza el veintitrés de octubre de dos mil dieciocho, y el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio número 23807-151GAJE19 de fecha de expedición treinta y uno de julio de dos mil diecinueve, siendo el caso que como ha sido señalado, el Personal Especializado en Funciones de Verificación, asentó en el acta de visita correspondiente, que la superficie del predio es de 2,887.5 m² (dos mil ochocientos ochenta y siete punto cinco metros cuadrados), por lo que resulta evidente que existe una discrepancia de 221.5 m² (doscientos veintiuno punto cinco metros cuadrados), por lo que dicha discordancia no permite a esta autoridad una objetiva calificación a efecto de determinar si las superficies de área libre y desplante con las que cuenta el inmueble visitado, cumplen o no con lo permitido en la zonificación aplicable, así como en 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, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la ahora Alcaldía Venustiano Carranza, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día veintiséis de enero de dos mil cinco.

No obstante lo anterior, visto el estado en el que se encuentra el proyecto de obra verificado, se CONMINA a la persona moral denominada [redacted] propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, para que respete las zonificaciones aplicables al inmueble objeto del presente procedimiento, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la ahora Alcaldía Venustiano Carranza, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día veintiséis de enero de dos mil cinco (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), y demás disposiciones legales; no omitiendo señalar que esta autoridad podrá iniciar de oficio el procedimiento de verificación a que hace referencia la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México y el Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal y sancionar en su caso las posibles irregularidades 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.

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/906/2019

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 el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, de conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa.

TERCERO.- Por lo que hace a los niveles y superficie máxima de construcción, observados en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación y en razón del estado del avance de la obra, 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.- Se CONMINA a la persona moral denominada [REDACTED] propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, para que respete la zonificación elegida mediante el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, con número de folio RVC/B/33/18/ON, es decir, HM/3/30/Z (Habitacional Mixto, 3 niveles máximos de construcción, 30% (treinta por ciento) mínimo de área libre y densidad Z.- número de viviendas resultado de dividir la superficie máxima de construcción entre la superficie por cada vivienda), aplicable al inmueble objeto del presente procedimiento, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la ahora Alcaldía Venustiano Carranza, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día veintiséis de enero de dos mil cinco (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), y demás disposiciones legales aplicables; no omitiendo señalar que esta autoridad podrá iniciar de oficio el procedimiento de verificación a que hace referencia la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México y el Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal y sancionar en su caso las posibles irregularidades detectadas.

QUINTO.- 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 que de considerarlo necesario, interponga el recurso de inconformidad ante el superior jerárquico de esta autoridad o promueva juicio de nulidad ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México.

SEXTO.- Notifíquese personalmente la presente resolución a la persona moral denominada [REDACTED], a través de su apoderado legal el ciudadano [REDACTED] y/o a través de los ciudadanos [REDACTED] autorizados para tales efectos, en el domicilio ubicado en Avenida [REDACTED] número [REDACTED] Colonia [REDACTED] Alcaldía [REDACTED] Ciudad de México.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN
ADMINISTRATIVA



2020
LEONA VICARIO
HONORÁNDOLA MAJORE DE LA PIEDRA

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/906/2019

SÉPTIMO.- 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.

OCTAVO.- 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.

Revisó
LIC. ADRIANA SANTA CARBAJAL ÁVILA
PBSG

Supervisó
MANUEL ALFREDO ZEPEDA RUIZ

EXPERIMENTE PARACOMODIDAD

EXPERIMENTE PARACOMODIDAD

EXPERIMENTE PARACOMODIDAD

SW TEXTIO