



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/648/2019

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Pennsylvania, número 32 (treinta y dos), Colonia Nápoles, Alcaldía Benito Juárez, Código Postal 03810 (tres mil ochocientos diez), Ciudad de México, remitido mediante oficio INVEA/DVMAC/5395/2019, signado por el Subdirector de Orden y Verificación de las Materias del Ámbito Central de este Instituto, atento a los siguientes:-

-----**RESULTANDOS**-----

1.- El siete de noviembre 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/648/2019, misma que fue ejecutada el día once del mismo mes y año, por el servidor público Celso Jonathan Sánchez Montero, Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados.-----

2.- El día veintiséis de noviembre de dos mil diecinueve, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por el ciudadano [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 materia de este asunto, recayéndole acuerdo de fecha veintinueve del mismo mes y año, mediante el cual se reconoció la personalidad del promovente en su carácter de copropietario y apoderado legal de los ciudadanos [REDACTED]

[REDACTED] del inmueble objeto del presente procedimiento, asimismo se tuvieron por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas día y hora para que tuviera verificativo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos.-----

3.- El día veintidós de enero de dos mil diecinueve, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, haciéndose constar la comparecencia del ciudadano [REDACTED] persona autorizada dentro del presente procedimiento, teniéndose por desahogadas las pruebas admitidas y por formulados alegatos, turnándose el presente expediente a fase de resolución.-----

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

-----**CONSIDERANDOS**-----

**PRIMERO.-** El Director de Calificación "A" del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, es competente para conocer y resolver los procedimientos de calificación de actas de visita de verificación en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiesen incurridos los visitados; de conformidad con lo dispuesto en los artículos 14 párrafo segundo y 16 primer párrafo, 17 párrafo tercero, 44 y 122 apartado A fracción V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1 y 33 numeral 1, y transitorios trigésimo y trigésimo primero de la Constitución Política de la Ciudad de México; 1, 3 fracción I y XII, 5,11 fracción II, 44 fracción I y 45 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; 1, 2 fracciones II y VI, 3, 5 y 6 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VIII y IX, 7 fracciones I, II, III, IV, 8, 9, 13, 19 bis, 97 párrafo segundo, 98, 105, 105 Bis, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c y IV, y transitorio Quinto del decreto publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha doce de junio de dos mil diecinueve, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 1, 3 fracciones III y V, 6 fracciones IV y V, 10, 12, 14 apartado A, fracciones I, inciso c, II y IV, 15 fracción II, 23 fracciones VI, VII, y XVIII, 24, 25 y Quinto transitorio de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1, 2, 3 fracción VII, 7, 22 fracción II, 23, 25 apartado A BIS, sección primera, fracciones V y X, del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación [REDACTED]





EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/648/2019

de nivel de banquetas es de 95.33 m<sup>2</sup> (noventa y cinco punto treinta y tres metros cuadrados) b) No cuenta con nivel medio de banquetas c) se construye entre las calles de Filadelfia y Acozac siendo este la que se construye a 30 metros d) La demarcación del frente es de 11.72 m (once punto veintidós metros) A) No exhibe certificación b) No exhibe constancias

De lo anterior, se desprende que en el inmueble objeto de la presente determinación el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto observó al momento de la visita que se trata de un departamento muestra y oficina de venta de departamentos, constituida por un (1) nivel contado a partir del nivel de banquetas, con las superficies siguientes: total del predio 439.76 m<sup>2</sup> (cuatrocientos treinta y nueve punto setenta y seis metros cuadrados), construcción 95.33 m<sup>2</sup> (noventa y cinco punto treinta y tres metros cuadrados), área libre 344.43 m<sup>2</sup> (trescientos cuarenta y cuatro punto cuatro y tres metros cuadrados), desplante 95.33 m<sup>2</sup> (noventa y cinco punto treinta y tres metros cuadrados), altura del inmueble 2.7 m (dos punto siete metros lineales) y construcción contada a partir del nivel de banquetas 95.33 m<sup>2</sup> (noventa y cinco punto treinta y tres metros cuadrados), superficies que se determinaron utilizando telemetro laser Bosch GLM 150, tal y como lo asentó el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, en el acta de visita de verificación materia del presente procedimiento, quien se encuentra dotado de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones, de conformidad con los artículos 46 fracción III de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 3 fracción XVI del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, manifestaciones que tienen pleno valor probatorio.

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

la documentación a que se refiere la orden de visita de verificación antes mencionada, por lo que muestra los siguientes documentos: Al momento no exhibe documentos

II.- Una vez precisado lo anterior, se procede al estudio del escrito de observaciones ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto el día 11 de noviembre de dos mil diecinueve, firmado por el [redacted] del cual se advierte que manifestó medularmente lo siguiente:

"[...] Que por medio del presente recurso y dentro del plazo previsto en lo dispuesto por el artículo 29 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, vengo a dar contestación y ofrecer pruebas respecto de:

a) La orden de visita de verificación en Administrativa (...) 3.- Mis representados en fecha 13 de Noviembre de 2017 registro ante las autoridades delegacionales ahora la Alcaldía en Benito Juárez el Registro de Manifestación de Construcción con numero de folio RBJB-338-17, para la construcción de 23 viviendas la cual, se adjunta a la presente copia certificada (...) En la acta de visita de verificación de fecha 11 de Noviembre de 2019, el verificador administrativo indico lo siguiente: "El aprovechamiento al interior del inmueble es de departamento muestra y oficina de venta de departamentos." **AL RESPECTO SE MANIFIESTA QUE: Es correcto lo asentado por el verificador. (...) No obstante, lo anterior debe recordarse a esa autoridad verificadora que mis representados en su oportunidad ejerció los derechos conferidos en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo de fecha 23 de Agosto de 2017 con número de folio 57722-151STVI17 (...)**

**SEGUNDO.-** Se tengan por ofrecidas y en su oportunidad admitidas todas y cada una de las pruebas ofrecidas por mi representada por estar ajustadas a derecho y no ser contrarias a la moral y a las buenas costumbres, a efecto de que se desahoguen por su propia y especial naturaleza, y de esa forma tener por solventado el objeto de la



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/648/2019**

*Orden de Visita de fecha 07 de Noviembre de 2019 y por desvirtuados los hechos consignados en el Acta de Verificación (...)*

**QUINTO.** – *Se emita la resolución que legalmente corresponda, en sentido favorable a mi representada, al acreditar que se cumple a cabalidad con el Objeto de la orden de visita de verificación que se contesta [...]" (Sic).*-----

A efecto de acreditar las manifestaciones antes señaladas, esta autoridad procede a la valoración de las pruebas aportadas, en términos 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, las cuales se hacen consistir en las siguientes:-----

- 1.- Copia certificada del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 57722-151STVI17, de fecha veintitrés de agosto de dos mil diecisiete, para el inmueble objeto del presente procedimiento, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, el 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 concede pleno valor probatorio, con el que se acredita que la zonificación aplicable al inmueble ubicado en [REDACTED] es **HC/6/25** (Habitacional con Comercio exclusivamente en planta baja, 6 niveles máximos de construcción, 25 % mínimo de área libre, equivalente a 115.88 m<sup>2</sup>), 75 % superficie de desplante, equivalente a 347.64 m<sup>2</sup> (trescientos cuarenta y siete punto sesenta y cuatro metros cuadrados), superficie máxima de construcción 2,085.84 m<sup>2</sup> (dos mil ochenta y cinco punto ochenta y cuatro metros cuadrados).-----
- 2.- Copia certificada de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, folio 0596, de fecha veintiuno de abril de dos mil diecisiete, expedida por la entonces Delegación Benito Juárez, 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 concede pleno valor probatorio, con la cual se acredita que el número oficial que le corresponde al [REDACTED] es [REDACTED].-----
- 3.- Copia certificada del Registro de Manifestación de Construcción Tipo B o C, folio RBB-338-17, con sello de registro por la ventanilla única de la entonces Delegación Benito Juárez de fecha de registro trece de noviembre de dos mil diecisiete, a favor del inmueble visitado, 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 concede pleno valor probatorio, con el que se acredita que se dio aviso y se registró ante la entonces Delegación Benito Juárez, la obra a realizar en el inmueble [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] señalándose en la misma los niveles y superficies a construir en dicho inmueble.-----
- 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 el presente procedimiento. -----



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/648/2019**

- 5.- 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, en el que obran documentales que serán analizadas en el presente procedimiento.-----

III.- Aunado a lo anterior, se advierte que durante la celebración de la Audiencia de Desahogo de Pruebas y Formulación de Alegatos de fecha veintidós de enero de dos mil veinte, el [REDACTED] autorizado en el presente procedimiento, en uso de la voz manifestó lo siguiente:-----

*"[...] Ratifico el contenido del escrito de fecha veintiseis de noviembre de dos mil diecinueve. Asimismo, solicito la devolución de los documentos que en copia certificada presenté con mi escrito de observaciones, devolución que ya está autorizada [...]" (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 adscrito a este Instituto, mediante el acta de visita de fecha once de noviembre de dos mil diecinueve.-----

En ese sentido, como fue señalado por el Personal Especializado en Funciones de Verificación en el inmueble objeto de la presente determinación al momento de la visita se observó un departamento muestra y oficina de venta de departamentos, constituida por un (1) nivel contado a partir del nivel de banquetta, con las superficies siguientes: total del predio 439.76 m<sup>2</sup> (cuatrocientos treinta y nueve punto setenta y seis metros cuadrados), construcción 95.33 m<sup>2</sup> (noventa y cinco punto treinta y tres metros cuadrados), área libre 344.43 m<sup>2</sup> (trescientos cuarenta y cuatro punto cuarenta y tres metros cuadrados), desplante 95.33 m<sup>2</sup> (noventa y cinco punto treinta y tres metros cuadrados), altura 2.7 m (dos punto siete metros lineales) y construcción contada a partir del nivel de banquetta 95.33 m<sup>2</sup> (noventa y cinco punto treinta y tres metros cuadrados).-----

Por lo anterior, a efecto de verificar si las medidas y/o superficies antes citadas se encuentran permitidas de conformidad con la zonificación aplicable al inmueble de mérito el ciudadano [REDACTED] presentó como prueba copia certificada del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 57722-151STVI17, de fecha de expedición veintitrés de agosto de dos mil diecisiete, con una vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, esto fue hasta el veinticuatro de agosto de dos mil dieciocho, resultando evidente que el mismo no se encontraba vigente al momento de la práctica de la visita de verificación; sin embargo, acreditó haber ejercido el derecho conferido en el mismo, en términos del artículo 158 fracción II último párrafo del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al haber obtenido el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B o C, folio RBBJ-338-17, con sello de registro por la ventanilla única de la entonces Delegación Benito Juárez de fecha trece de noviembre de dos mil diecisiete, durante la vigencia del Certificado de referencia.-----

En ese sentido, se advierte que al inmueble materia del presente procedimiento le aplica la zonificación **HC/6/25** (Habitacional con Comercio exclusivamente en planta baja, 6 niveles máximos de construcción, 25 % mínimo de área libre, 75 % superficie de desplante 347.64 m<sup>2</sup> (trescientos cuarenta y siete punto sesenta y cuatro metros cuadrados), superficie máxima de construcción 2,085.84 m<sup>2</sup> (dos mil ochenta y cinco punto ochenta y cuatro metros cuadrados), y en el acta de visita de verificación materia del presente asunto, el Personal Especializado en Funciones de Verificación señaló que al momento de la visita de verificación observó un inmueble constituido por un (1) nivel contado a partir del nivel de banquetta, con las superficies siguientes: construcción 95.33 m<sup>2</sup> (noventa y cinco punto treinta y tres metros cuadrados), área libre 344.43 m<sup>2</sup> (trescientos cuarenta y cuatro punto cuarenta y tres metros cuadrados), desplante 95.33 m<sup>2</sup> (noventa y cinco punto treinta y tres metros cuadrados), y construcción contada a partir del nivel de banquetta 95.33 m<sup>2</sup> (noventa y cinco punto treinta y tres metros



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/648/2019

cuadrados); de lo que se desprende que el número de niveles, área libre, desplante y la superficie máxima de construcción, observados al momento de la visita de verificación en el inmueble que nos ocupa, se encuentran dentro de los parámetros establecidos en la zonificación aplicable prevista en el Certificado de referencia.-----

En virtud de lo anterior, esta autoridad determina que el ciudadano [REDACTED] copropietario y apoderado legal de los ciudadanos [REDACTED]

[REDACTED] copropietarios del inmueble objeto del presente procedimiento, al momento de la visita de verificación materia de la presente determinación, cumplen con las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, toda vez que el número de niveles y las superficies de área libre, desplante y máxima de construcción, observados en el inmueble visitado se encuentran dentro de los parámetros establecidos por la zonificación aplicable, prevista en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 57722-151STVI17, en relación con los artículos 11 primer párrafo, 43, 48 y 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismos que se citan:-----

**Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.**-----

**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 en el territorio del Distrito Federal.-----

**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.-----

**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.-----

**RESUELVE**-----

**PRIMERO.-** Esta Autoridad es competente para conocer y resolver el texto del acta de visita de verificación, en virtud de lo expuesto en el considerando PRIMERO de la presente resolución administrativa.-----

**SEGUNDO.-** Se reconoce la validez del texto del acta de visita de verificación practicada por 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 las superficies de área libre, desplante y máxima de construcción, observados en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación, esta autoridad determina que los mismos se encuentran dentro de los parámetros establecidos en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 57722-151STVI17; lo anterior en términos de lo previsto en el considerando TERCERO de la presente resolución administrativa, dejando a salvo a la facultad dada a esta autoridad para ordenar y realizar las visitas de verificación necesarias en el inmueble de mérito.-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/648/2019

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

**QUINTO.-** Notifíquese personalmente el contenido de la presente resolución a los ciudadanos [REDACTED]

[REDACTED] objeto del presente procedimiento, por conducto de su apoderado legal y copropietario el [REDACTED]

[REDACTED] personas autorizadas dentro del presente procedimiento, en el domicilio señalado para tales efectos [REDACTED]

**SEXTO.-** Gírese oficio a la Coordinación de Verificación Administrativa de este Instituto, para que realice la notificación de la presente resolución, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 83 fracción I del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

**SÉPTIMO.- CÚMPLASE.**-----

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

Elaboró:  
Liliana Amaranta Rosales Leviz.

Revisó:  
Andrés Gutiérrez Chávez.

Supervisó:  
Manuel Alfredo Zepeda Ruiz.

**SIN TEXTO**