



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/665/2019

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Calle Hipólito Taine número 324 (trescientos veinticuatro), Colonia Polanco V Sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, Código Postal 11570 (once mil quinientos setenta), en esta Ciudad, remitido mediante oficio INVEACDMX/DVMAC/5414/2019, signado por el Subdirector de Orden y Verificación de las Materias del Ámbito Central de este Instituto; atento a los siguientes:-----

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

1.- El doce 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/665/2019, misma que fue ejecutada el día trece del mismo mes y año, por la servidora pública Celia Paola Durán Gutiérrez, Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados. -----

2.- Con fecha veintiocho de noviembre de dos mil diecinueve, se recibió en Oficialía de Partes de este Instituto, escrito firmado por [REDACTED] quien se ostentó como apoderado legal de la persona [REDACTED]

[REDACTED] propietaria del inmueble objeto del presente procedimiento, mediante el cual formuló observaciones y presentó las pruebas que considero pertinentes respecto a los hechos, objetos y lugares y circunstancias contenidas en el acta de visita de verificación materia de este asunto, recayéndole acuerdo de fecha tres de diciembre de dos mil diecinueve, en el que se previno para que exhibiera el o los documentos que acreditaran la personalidad con la que se ostenta en el presente procedimiento. -----

3.- El día nueve de enero de dos mil veinte, se recibió escrito firmado por el [REDACTED] con el que desahogó la prevención citada, en el párrafo que antecede recayéndole acuerdo de fecha catorce del mismo mes y año, mediante el cual se tuvieron por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas, señalándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos. -----

4.- Con fecha cinco de febrero de dos mil veinte, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la cual se hizo constar la comparecencia del [REDACTED] a autorizada dentro del presente procedimiento por el [REDACTED] a quien se le tuvo reconocida su personalidad como apoderado legal de la persona [REDACTED] denominada [REDACTED] propietaria del inmueble objeto del presente procedimiento, desahogándose las pruebas admitidas y por formulados sus alegatos. -----

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

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

**PRIMERO.-** El Director de Calificación A" 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 [REDACTED]



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/665/2019

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

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

**TERCERO.-** LA CALIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN, se realiza de conformidad a lo previsto en los artículos 10 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; y 35 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a valorar todos y cada una de las constancias 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 el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias en la parte conducente lo siguiente:-----

-----  
-----  
-----  
-----  
-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/665/2019

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

La obra se encuentra planeada en el inmueble referido, siendo un inmueble de planta baja y tres niveles con semi sótano con igual en planta baja y sótano en concreto al interior de los espacios de la construcción laberinto y material propio de la construcción en etapa de acabados en cuanto al albañilería y donde se desarrolla lo siguiente: (1) El levantamiento de esta obra se encuentra en etapa de acabados (2) El número de niveles es de planta baja y tres niveles (3) El número de departamentos al interior es de siete departamentos y los pisos son de resaca con seis metros cuadrados (4) Las mediciones son las siguientes:

- (1) La superficie total del predio es de 478 mts<sup>2</sup> (cuatrocientos setenta y ocho metros cuadrados)
- (2) La superficie de construcción es de 1740 (mil setecientos cuarenta metros cuadrados)
- (3) La superficie del área libre es de 148 (ciento cuarenta y ocho metros cuadrados)
- (4) La superficie de desplante es de 330 (trescientos treinta metros cuadrados)
- (5) La altura del inmueble es de catorce punto veinte metros lineales
- (6) La superficie construida a partir del nivel de banquetas es de 1262 metros cuadrados

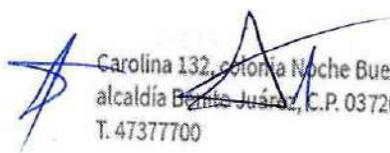
Se anexa entre las calles de Presidente Bolognini y Hacería donde la más próxima la esquina a 2000 y 1000 metros lineales

El frente del inmueble hacia la vialidad es de cincuenta y cinco metros lineales

El tipo de intervención que está en el inmueble visitado es de obra nueva, en etapa de acabados. En cuanto a las Apartados A, B y C ya fueron escritos en el apartado de documentos del Acta.

De lo anterior, se desprende que en el inmueble objeto del presente procedimiento, al momento de la visita de verificación el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto observó una obra nueva en etapa de acabados, constituida por un semisótano, planta baja y tres niveles, es decir, cuatro niveles sobre nivel medio de banquetas, con seis departamentos, con las superficies siguientes: total del predio 478.00 m<sup>2</sup> (cuatrocientos setenta y ocho metros cuadrados), construcción 1,740.00 m<sup>2</sup> (mil setecientos cuarenta metros cuadrados), área libre 148.00 m<sup>2</sup> (ciento cuarenta y ocho metros cuadrados), desplante 330.00 m<sup>2</sup> (trescientos treinta metros cuadrados), altura 14.20 m (catorce punto veinte metros lineales) y construcción a partir del nivel medio de banquetas 1,262.00 m<sup>2</sup> (mil doscientos sesenta y dos metros cuadrados), las cuales se determinaron utilizando telémetro láser digital marca Bosch GLM150, tal como lo asentó el Personal Especializado en Funciones de Verificación, 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 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:

  
 Carolina 132, colonia Noche Buena  
 alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México  
 T. 47377700

CIUDAD INNOVADORA  
 Y DE DERECHOS



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/665/2019

la documentación a que se refiere la orden de visita de verificación de los siguientes documentos:

1) Exhibe copia simple de Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 08 de Septiembre de 2017, con folio 61788-151GEJO17 para el domicilio en comento, le cubre la zonificación (parámetro) mínima de área 1477 m<sup>2</sup> firmada por Arquitecto Ang Victoria Vera, Verónica Ortiz, Directora de la Dirección de Registro de los Planos y Programas, @ Exhibe en copia simple Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, de fecha 08 de Agosto de 2017 para el domicilio en comento expedida por la Delegación Miguel Hidalgo, elaborada por el arquitecto Luis Velasco Pimentel y autorizada por Profesora Lore de López Díaz Arce, Directora General de Registros y Autorizaciones.

2) Exhibe copia simple de Dictamen Técnico en Área de Conservación Patrimonial, de fecha doce de diciembre de 2017, oficio SEDU/CG/DAU/DPOL/5245/2017 donde refiere que el inmueble en comento está sujeto a la aplicación de la Norma de Organización Urbana y un Área de Aislamiento, si existe demolición y esta firmada por la Arquitecta Beatriz Eugenia Pérez Méndez, Directora del Patrimonio Cultural Urbano.

En ese sentido, se advierte que durante el desarrollo de la visita de verificación en comento la visitada exhibió: 1) copia simple de Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio 61788-151GEJO17, de fecha ocho de septiembre de dos mil diecisiete; 2) copia simple de Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, de fecha ocho de agosto de dos mil diecisiete; 3) copia simple de Dictamen Técnico en Área de Conservación Patrimonial, de fecha doce de diciembre de dos mil diecisiete, hechos que al ser asentados por el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto en el acta de visita materia del presente procedimiento, quien se encuentra dotada de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones, se presumen válidos, 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, 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.- Una vez precisado lo anterior, se procede al estudio del escrito de observaciones ingresado en la Oficialía de Partes de este instituto el día veintiocho de noviembre de dos mil diecinueve, firmado por el [redacted] apoderado legal de la persona moral denominada [redacted] propietaria del inmueble visitado del cual se advierte que manifestó medularmente lo siguiente: -----

"(...) 1.- En cuanto al Objeto de la Orden de Visita de Verificación, Sobre el particular, y tratándose de la observación de la C. Verificadora respecto del inmueble, corresponde señalar lo siguiente: "... SIENDO UN INMUEBLE DE PLANTA BAJA Y TRES NIVELES CON SEMISÓTANO, CON TAPIAL EN PLANTA BAJA Y FACHADA EN COMENTO, AL INTERIOR SE APRECIA UNA OBRA NUEVA EN ETAPA DE ACABADOS..." En respuesta a lo redactado en el Acta de Verificación por la C. Celia Paola Durán Gutiérrez, nos permitimos respetuosamente hacer de su conocimiento que nuestra obra se encuentra en proceso de construcción amparada con el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda con fecha del 08 de Septiembre del 2017, bajo el folio número 61788-151GEJO17, así como también con el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B para Obra Nueva, registrado ante la Delegación hoy Alcaldía de Miguel Hidalgo con fecha del 12 de Julio del 2018, bajo el folio número FMH-B-086/18 y Registro número RMH B 086 18, para el predio de mérito, e igualmente amparado con el

Carolina 132, colonia Noche Buena  
 alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México  
 T. 47377700

CIUDAD INNOVADORA  
 Y DE DERECHOS



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/665/2019**

*Dictamen Técnico en Área de Conservación Patrimonial, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda con fecha del 05 de Julio de 2018, bajo el de oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/2674/2018, para el predio de mérito, mismos que se anexan en copia y se presentan en original para su debido cotejo.*

2. En cuanto al Alcance de la orden de visita de verificación, para este punto, lo observado y anotado por le verificador siendo lo siguiente: "...5. 6. LAS MEDICIONES SON LAS SIGUIENTES: A) LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE 478 M<sup>2</sup> (CUATROCIENTOS SETENTA Y OCHO METROS CUADRADOS) B) LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN ES DE 1,740 M<sup>2</sup> (MIL SETECIENTOS CUARENTA METROS CUADRADOS). C) LA SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE ES DE 148 M<sup>2</sup> (CIENTO CUARENTA Y OCHO METROS CUADRADOS). D) LA SUPERFICIE DE DESPLANTE ES DE 330 M<sup>2</sup> (TRESCIENTOS TREINTA METROS CUADRADOS). E) LA ALTURA DEL INMUEBLE ES DE CATORCE PUNTO VEINTE (14.20 METROS LINEALES). F) LA SUPERFICIE CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA ES DE 1,262 M<sup>2</sup> (MIL DOSCIENTOS SESENTA Y DOS METROS CUADRADOS)...." Así mismo en respuesta a las mediciones hechas por la C. Celia Paola Durán Gutiérrez tomadas con un telémetro laser presentan mediciones erróneas, ahora bien y dado que por las formas irregulares que se encuentran en el proyecto es que se realizó de manera imprecisa el cálculo por el personal especializado en verificación, ya que nuestras superficies son las siguientes: A. Superficie del predio es de 479.94 m<sup>2</sup> (cuatrocientos setenta y nueve punto noventa y cuatro metros cuadrados) B. La superficie de construcción total incluida superficie bajo y sobre nivel de banquetta es de 1,680.69 m<sup>2</sup> (mil seiscientos ochenta punto sesenta y nueve metros cuadrados) C. La superficie de área libre es de 144.85 m<sup>2</sup> (ciento cuarenta y cuatro punto ochenta y cinco metros cuadrados) D. De desplante es de 328.20 m (trescientos veintiocho punto veinte metros cuadrados) E. La altura del inmueble es de 14.05 m (catorce punto cinco metros lineales) F. La superficie construida a partir del nivel de banquetta es de 1,282.20 m<sup>2</sup> (mil doscientos ochenta y dos punto veinte metros cuadrados), asimismo hacemos de su conocimiento que la superficie de construida bajo nevel de banquetta es de 398.49 (trescientos noventa y ocho punto cuarenta y nueve metros cuadrados), por lo anterior se está en total cumplimiento de la Zonificación aplicable, lo cual se encuadra amparado con el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda con fecha del 08 de Septiembre del 2017, bajo el folio número 61788-151GEJO17, así como también con el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B para Obra Nueva, registrado ante la Delegación hoy Alcaldía de Miguel Hidalgo con fecha del 12 de Julio del 2018, bajo el folio número FMH-B-086/18 y Registro número RMH B 086 18, para el predio de mérito, e igualmente amparado con el Dictamen Técnico en Área de Conservación Patrimonial, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda con fecha del 05 de Julio de 2018, bajo el número de oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/2674/2018, para el predio de mérito, mismos que se anexan en copia y se presentan en original para su debido cotejo, asimismo para un mejor prever nos permitimos anexar un Dictamen de Áreas y Superficies, expedido por el Director Responsable de Obra, el Ing. José Luis Navarro Estrada, en el cual se da fe de las áreas y superficies existentes en el inmueble de mérito...(sic)".

A efecto de corroborar 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 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, con número de folio 61788-151GEJO17, de fecha ocho de septiembre de dos mil diecisiete, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, 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, con la que se acredita que al inmueble [REDACTED]

le corresponde la zonificación H/4/30/150 (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, superficie mínimo de vivienda)

Carolina 132, colonia Noche Buena  
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México  
T. 47377700

CIUDAD INNOVADORA  
Y DE DERECHOS



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/665/2019**

igual o mayor a 150.00 m<sup>2</sup>, sin contar indivisos); la cual señala los siguientes parámetros de superficies: total del predio 479.94 m<sup>2</sup> (cuatrocientos setenta y nueve punto noventa y cuatro metros cuadrados), 30% (treinta por ciento) área libre equivalente a 143.982 m<sup>2</sup> (ciento cuarenta y tres punto novecientos ochenta y dos metros cuadrados), 70% (setenta por ciento) de desplante equivalente a 335.958 m<sup>2</sup> (trescientos treinta y cinco punto novecientos cincuenta y ocho metros cuadrados), superficie máxima de construcción 1,343.832 m<sup>2</sup> (mil trescientos cuarenta y tres punto ochocientos treinta y dos metros cuadrados); asimismo se advierte que se encuentra dentro de una área de Actuación Norma 4 Referente a "Áreas de Conservación Patrimonial". -----

2.- Original de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, con número de folio 911/2017, de fecha cuatro de octubre de dos mil diecisiete, expedida por la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la entonces Delegación Miguel Hidalgo, Ciudad de México, la cual se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno, con la que se acredita que al inmueble ubicado en [REDACTED] le fue -----

3.- Copia certificada del Registro de Manifestación de Construcción Tipo B o C, con número de folio FMA-B-086/18, registro RMH B 086 18, de fecha doce de julio de dos mil dieciocho, registrada ante la Ventanilla Única de la entonces Delegación Miguel Hidalgo, 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 otorga valor probatorio pleno, con el que se acredita que se dio aviso ante la entonces Delegación [REDACTED] para realizar una obra en el inmueble ubicado [REDACTED] -----

[REDACTED] con las características y superficies siguientes: del predio 479.94 m<sup>2</sup> (cuatrocientos setenta y nueve punto noventa y cuatro metros cuadrados), desplante 328.20 m<sup>2</sup> (trescientos veintiocho punto veinte metros cuadrados), 4 (cuatro) niveles, estacionamiento cubierto 398.49 m<sup>2</sup> (trescientos noventa y ocho punto cuarenta y nueve metros cuadrados), 13 (trece) cajones de estacionamiento, uso habitacional 1,282.20 m<sup>2</sup> (mil doscientos ochenta y dos punto veinte metros cuadrados), total por construir 1,680.69 m<sup>2</sup> (mil seiscientos ochenta punto sesenta y nueve), área libre 144.85 m<sup>2</sup> (ciento cuarenta y cuatro punto ochenta y cinco metros cuadrados), 6 (seis) viviendas, altura máxima sobre nivel de banquetta 14.05 m (catorce punto cinco metros), construcción total bajo nivel de banquetta 398.49 m<sup>2</sup> (trescientos noventa y ocho punto cuarenta y nueve metros cuadrados), y construcción total sobre nivel de banquetta 1,282.20 m<sup>2</sup> (mil doscientos ochenta y dos punto veinte metros cuadrados). -----

4.- Original del Dictamen Técnico en Áreas de Conservación Patrimonial, oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/2674/2018, de fecha cinco de julio de dos mil dieciocho, emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, 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, con el que se acredita que se emitió [REDACTED] -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/665/2019

Dictamen Técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para llevar a cabo el proyecto de obra nueva de 6 (seis) departamentos en 4 (cuatro) niveles (Semisótano + P. B. (planta baja) + (más) 3 (tres) niveles), con una altura de 14.05 (catorce punto cero cinco) metros al piso terminado de la azotea, una superficie de construcción de obra nueva sobre el nivel medio de banqueta de 1,282.20 m<sup>2</sup> (mil doscientos ochenta y dos punto veinte metros cuadrados), y una superficie bajo el nivel medio de banqueta de 398.49 m<sup>2</sup> (trescientos noventa y ocho punto cuarenta y nueve), para cuartos de basura, máquinas y transformador, proporciona 13 (trece) cajones de estacionamiento, de acuerdo con la memoria descriptiva y planos presentado en el inmueble [REDACTED]

[REDACTED]

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 la presente determinación. -----

6.- Presuncional en su doble aspecto en lo que favorezca al 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 la presente determinación. -----

III.- Aunado a lo anterior, se advierte que durante la celebración de Audiencia de Desahogo de Pruebas y Formulación de Alegatos de fecha cinco de febrero de dos mil veinte, [REDACTED] persona autorizada en el presente [REDACTED] apoderado legal de la persona moral denominada [REDACTED] propietaria del inmueble visitado, en uso de la voz manifestó los siguientes alegatos: ----

*"...En este acto ratifico escrito y documentales presentadas con fecha veintiocho de noviembre de dos mil diecinueve y nueve de enero de dos mil veinte, así como también sean en tomados en consideración nuestros alegatos presentados por escrito ante la oficialía de partes respecto de la documental denominada "Dictamen técnico, presentada con fecha veintiocho de noviembre de dos mil diecinueve." (sic).*

De lo anterior, es menester señalar que mediante Acuerdo de Citación de Audiencia de Ley de fecha catorce de enero de dos mil veinte, de manera clara y precisa se indicó: ---

*"...Cabe señalar que por lo que hace a la documental consistente en el original del Dictamen Técnico de fecha quince de noviembre de dos mil diecinueve, suscrito por el [REDACTED], se tiene por ofrecido mas no por admitido, toda vez que no se relaciona con el objeto y alcance de la Orden de Visita de Verificación, aunado a que carece de metodología por la cual fue realizado, ya que para esta autoridad no basta que las conclusiones propuestas por el especialista hayan sido simplemente señaladas, sin que las mismas se encuentren recargadas en la metodología y herramientas que para tal efecto le sirvieron de apoyo; máxime que lo que pretende comprobar, ya fue constatado por el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, quien cuenta con fe pública, en términos del artículo 46, fracción III, de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México..." (sic).*



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/665/2019

De lo anterior, se advierte que el Dictamen de Obra, emitido [REDACTED] no fue admitido como prueba en el presente asunto, ya que no guardaba relación con el objeto y alcance de la Orden de Visita de Verificación, lo cual se le hizo del conocimiento al [REDACTED] de manera clara y precisa mediante Acuerdo de Citación de Audiencia de Ley de fecha catorce de enero de dos mil veinte, mismo que fue notificado tal como consta en autos.-----

IV.- Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico de todas las constancias que obran en autos respecto su alcance probatorio, en relación con los hechos observados por el Personal Especializado en Funciones de Verificación, mediante el Acta de Visita de Verificación de fecha trece de noviembre de dos mil diecinueve.-----

En ese sentido, como fue señalado por el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, observó una obra nueva en etapa de acabados, constituida por un semisótano, planta baja y tres niveles, es decir, cuatro niveles sobre nivel medio de banqueta, con seis departamentos, con las superficies siguientes: total del predio 478.00 m<sup>2</sup> (cuatrocientos setenta y ocho metros cuadrados), construcción 1,740.00 m<sup>2</sup> (mil setecientos cuarenta metros cuadrados), área libre 148.00 m<sup>2</sup> (ciento cuarenta y ocho metros cuadrados), desplante 330.00 m<sup>2</sup> (trescientos treinta metros cuadrados), altura 14.20 m (catorce punto veinte metros lineales) y construcción a partir del nivel medio de banqueta 1,262.00 m<sup>2</sup> (mil doscientos sesenta y dos metros cuadrados).-----

Ahora bien, con la finalidad de verificar si las medidas y superficies antes citadas se encuentran permitidas para el inmueble de mérito, [REDACTED] apoderado legal de la persona [REDACTED]

[REDACTED] propietaria del inmueble objeto del presente procedimiento exhibió como prueba original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio 61788-151GEJO17, de fecha ocho de septiembre de dos mil diecisiete, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, mismo que tenía vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, es decir, hasta el nueve de septiembre de dos mil dieciocho, por lo que tomando en cuenta que la visita de verificación fue practicada con fecha trece de noviembre de dos mil diecinueve, resulta evidente que el citado Certificado no se encontraba vigente al momento de la práctica de la visita de verificación; sin embargo, acredita haber ejercido el derecho conferido en el mismo, en términos del artículo 158 fracción II del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al haber obtenido su Registro de Manifestación de Construcción Tipo B o C, Folio FMA-B-086/18 registro RMH B 086 18, de fecha doce de julio de dos mil dieciocho, ante la entonces Delegación Miguel Hidalgo, respecto del inmueble de mérito, durante la vigencia del Certificado antes descrito.-----

Una vez precisado lo anterior, del estudio y análisis del original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 61788-151GEJO17, de fecha ocho de septiembre de dos mil diecisiete, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se desprende que al inmueble objeto del presente procedimiento le es aplicable la zonificación **H/4/30/150** (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, superficie mínimo de vivienda igual o mayor a 150.00 m<sup>2</sup>, sin contar indivisos); predio 479.94 m<sup>2</sup> (cuatrocientos setenta y nueve punto noventa y cuatro metros cuadrados), 30% (treinta por ciento) área libre es decir, 143.982 m<sup>2</sup> (ciento cuarenta y tres punto novecientos ochenta y dos metros cuadrados), 70% (setenta por ciento) de desplante equivalente a 335.958 m<sup>2</sup> (trescientos treinta y [REDACTED])



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/665/2019

cinco punto novecientos cincuenta y ocho metros cuadrados) y superficie máxima de construcción 1,343.832 m² (mil trescientos cuarenta y tres punto ochocientos treinta y dos metros cuadrados); en ese sentido, mediante el acta de visita de verificación el Personal Especializado en Funciones de Verificación, señaló que el inmueble de mérito se encontraba constituido por un semisótano, planta baja y tres niveles, es decir, cuatro niveles sobre nivel medio de banqueta, con una superficie de desplante de 330.00 m² (trescientos treinta metros cuadrados) y construida a partir del nivel medio de banqueta de 1,262.00 m² (mil doscientos sesenta y dos metros cuadrados); con lo que hace evidente que por lo que respecta al número de niveles, superficie de desplante y superficie máxima de construcción, observadas al momento de la visita de verificación en el inmueble que nos ocupa, estos se encuentran dentro de los parámetros permitidos en la zonificación aplicable señalada en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo en estudio.

Ahora bien, por lo que hace al área libre de conformidad con la zonificación aplicable al inmueble visitado, establece que la superficie destinada al área libre que debe respetar es de 143.982 m² (ciento cuarenta y tres punto novecientos ochenta y dos metros cuadrados), siendo que de lo plasmado por el Personal Especializado en Funciones de Verificación en el acta de visita de verificación se desprende lo siguiente: "...la superficie del área libre es de 148 (ciento cuarenta y ocho) metros cuadrados..." (sic), razón por la cual se advierte que el área libre observada al momento de la visita de verificación se encuentra dentro del parámetro permitido en la zonificación aplicable prevista en el Certificado en estudio.

Continuando con el estudio del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo citado, se desprende que el inmueble visitado al encontrarse dentro de un área de conservación patrimonial, le aplica la Norma de Ordenación No. 4 en áreas de actuación, tal y como se advierte a continuación:

<b>ÁREAS DE ACTUACIÓN</b> Norma N° 4 Referente a las "Áreas de Conservación Patrimonial"	<b>NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN</b> No Aplica.
<b>CARACTERÍSTICA PATRIMONIAL</b> ACP. Inmueble en Área de Conservación Patrimonial. Cualquier intervención requiere presentar el Aviso de Intervención o el Dictamen Técnico según sea el caso, emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.	

En ese sentido, de la información antes indicada se desprende que el inmueble se encuentra ubicado dentro de Área de Conservación Patrimonial, por lo anterior, le es aplicable la Norma de Ordenación número 4 que aplica en Áreas de Actuación del Programa General de Desarrollo Urbano, misma que establece que para cualquier intervención se requiere el aviso de intervención o dictamen técnico, según sea el caso, de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda; al respecto, de las constancias que obran agregadas en los autos del presente procedimiento se advierte que durante la substanciación del procedimiento, el Ciudadano Hugo Barrios Cruz, apoderado legal de la persona moral "Powermate, Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable", propietaria del inmueble objeto del presente procedimiento, exhibió Original del Dictamen Técnico en Áreas de Conservación Patrimonial, oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/2674/2018, de fecha cinco de julio de dos mil dieciocho, derivado de lo anterior, se hace evidente que el inmueble visitado acreditó contar con el Dictamen Técnico emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, dando así cumplimiento a dicha obligación y con ello la observancia a la norma

Carolina 132, colonia Noche Buena  
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México  
T. 47377700

CIUDAD INNOVADORA  
Y DE DERECHOS



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/665/2019

4 "área de conservación patrimonial", de conformidad con la zonificación y normatividad aplicables señaladas en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 61788-151GEJO17, con fecha de expedición ocho de septiembre de dos mil diecisiete, de conformidad con la zonificación aplicable, en relación con los artículos 3 fracción II, 11 primer párrafo, 43, 47, 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 3.** Para los efectos de esta ley, se entiende por: -----  
**II. Áreas de Conservación Patrimonial:** Las que por sus características forman parte del patrimonio cultural urbano, así como las que cuenten con declaratoria federal de zona de monumentos históricos, arqueológicos o artísticos, así como las que sin estar formalmente clasificadas como tales, presenten características de unidad formal, que requieren atención especial para mantener y potenciar sus valores patrimoniales y que serán definidas en los programas. -----

**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 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;..." -----

**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. -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/665/2019

**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 desplante, construcción, y área libre, así como acreditar contar con Dictamen Técnico en Áreas de Conservación Patrimonial, en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación, esta Autoridad determina que la [REDACTED]

[REDACTED] cumple con las disposiciones legales y reglamentadas en materia de Desarrollo Urbano, lo anterior de conformidad con 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 necesarias en el inmueble visitado. -----

**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, podrá 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 la persona moral [REDACTED]

[REDACTED] propietaria del inmueble objeto del presente procedimiento, por conducto de su apoderado legal, el [REDACTED] y/o a los ciudadanos [REDACTED] autorizados en el presente procedimiento, en el domicilio [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 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: LIC. ANDRÉS GUTIÉRREZ CHÁVEZ

REVISÓ: LIC. MANUEL ALFREDO ZEPEDA RUIZ.

B

**SIN TEXTO**