



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/909/2019

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 4, número 441 (cuatrocientos cuarenta y uno), Colonia Cuchilla Pantitlán, Alcaldía Venustiano Carranza, Código Postal 15610 (quince mil seiscientos diez), Ciudad de México, remitido mediante oficio INVEA/DVMAC/5798/2019, signado por el Subdirector de Orden y Verificación de las Materias del Ámbito Central de este Instituto, atento a los siguientes:-----

RESULTANDOS

1.- El 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/909/2019, la cual fue ejecutada el día cuatro del mismo mes y año, por el servidor público Víctor José Aguario Albarrán, Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados.-----

2.- En fecha dos de enero de dos mil veinte, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito firmado por el [REDACTED] 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 del mismo mes y año, mediante el cual se tuvieron por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas y se señaló día y hora para que tuviera verificativo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos.-----

3.- El día veintiocho de enero de dos mil veinte, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la que se hizo constar la comparecencia del ciudadano [REDACTED] a quien se le reconoció su personalidad como apoderado legal de la persona moral denominada [REDACTED] interesada del inmueble materia del presente procedimiento, asimismo se desahogaron las pruebas admitidas y se tuvieron 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 Administrativa del Distrito Federal, Organismo Público Descentralizado; 1 fracción IV, 2, 3 fracciones II, III y

427

5/5



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/909/2019

V, 4, 14 fracción IV, 35, 48, 49, y 78 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 96 y 97 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

SEGUNDO.- El objeto de la presente resolución, es determinar el cumplimiento a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como al Programa General de Desarrollo Urbano, Programa Delegacional y/o Parcial de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Venustiano Carranza, así como a las normas generales de 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, alegatos, y demás documentos que integran el expediente en el que se actúa, a efecto de dictar la resolución que conforme a derecho corresponda debidamente fundada y motivada de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos.

I.- Se procede al análisis del texto del acta de visita de verificación, de la que se desprende que el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias en la parte conducente lo siguiente:

Constituido plenamente el inmueble en [redacted] y cercado de ser el domicilio correcto por así constar en las placas de la nomenclatura oficial de la calle, por así observarse en el letrero de obra del inmueble y por así constar el visitado. Al momento de mi llegada me identifiqué con [redacted] de su cédula ante [redacted] quien en su carácter de encargado del inmueble me permite el acceso al mismo; después de hacer un recorrido al interior del predio en compañía del visitado y sus testigos advierto que se trata de una obra nueva, en etapa de acabados, consta de tres (3) cuerpos constructivos divididos en dos torres cada una, siendo seis (6) torres marcadas cada una con letras de la A a la F, de las cuales, la torre E y F constan de seis (6) niveles, las otras constan de cinco (5) niveles, compartiendo todas el semisótano. No consta mencionar que el cuerpo constructivo de seis (6) niveles se ubica en la parte posterior del predio conforme al objeto y alcance de la orden hago constar lo siguiente:

- 1.- El aprovechamiento observado al interior del inmueble es de obra nueva en etapa de acabados.
- 2.- El inmueble cuenta con semisótano.
- 3.- El inmueble cuenta con tres (3) cuerpos constructivos, de los cuales dos (2) constan de cinco (5) niveles sobre nivel de banquetas, y otro cuerpo constructivo de seis (6) niveles sobre nivel de banquetas.
- 4.- El número total de viviendas es de ciento veintiséis (126).
- 5.- Con respecto a las mediciones: a) la superficie total del [redacted]



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/909/2019

predio es de dos mil cuatrocientos cincuenta y siete (2457) metros cuadrados b) superficie de construcciones total es de noventa mil ciento cuarenta (9104) metros cuadrados. c) superficie de área libre es de mil doscientos nueve (1209) metros cuadrados d) la superficie de desplante es de mil doscientos cuarenta y ocho (1248) metros cuadrados e) la altura de entrepisos es de dos punto sesenta (2.60) metros. f) la altura del inmueble es de diecinueve punto noventa (19.90) metros g) la superficie construida a partir del nivel de banquetta es de seis mil seiscientos cuarenta y siete (6647) metros cuadrados. h) El inmueble cuenta con nivel medio de banquetta con una altura de una punto cuarenta y cinco (1.45) metros del nivel de banquetta al techo bajo de la losa 6.- El inmueble se encuentra entre la avenida Bco Churubusco y la calle Plata, siendo esta última la más cercana a treinta (30) metros de distancia. 7.- El frente del inmueble es de veintisiete punto cero cuatro (27.04) metros con respecto a las puntas A- y B.- El visitado exhibe copia simple de los documentos, los cuales se encuentran descritos en el apartado correspondiente consta)

De lo anterior, se desprende que en el inmueble objeto de la presente determinación al momento de la visita de verificación el Personal Especializado en Funciones de Verificación, observó que se trata de una obra nueva en etapa de acabados, la cual consta de tres cuerpos constructivos divididos en dos torres cada una, siendo seis torres marcadas cada una con las letras de la A a la F, de las cuales, la E y F constan de seis niveles y las otras constan de cinco niveles, compartiendo todas un semisótano, con las superficies siguientes: predio 2,457 m² (dos mil cuatrocientos cincuenta y siete metros cuadrados), área libre 1,209 m² (mil doscientos nueve metros cuadrados), desplante 1,248 m² (mil doscientos cuarenta y ocho metros cuadrados), altura 19.90 m (diecinueve punto noventa metros lineales) y construcción a partir de nivel medio de banquetta 6,647 m² (seis mil seiscientos cuarenta y siete cuadrados), las cuales se determinaron utilizando telémetro digital marca Bosch, tal y como lo asentó el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, quien se encuentra dotado de fe pública en los actos en que interviene en el ámbito de 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 cuentan con valor probatorio pleno.

Asimismo, el Personal Especializado en Funciones de Verificación asentó en el acta de visita en relación a la documentación que requiere en la orden de visita en estudio lo siguiente:

siguientes documentos: A.- Exhibe copia simple de Certificado Único de Zonificación de uso del suelo, folio no 35144-151ESEL16, de fecha 01 de junio de 2016 para el inmueble ubicado en calle 4 número 441, colonia Cuahillo, Pastidón, delegación Venustiano Carranza. B.- Exhibe copia simple de Constancia de Alineamiento y lo número oficial, folio 0883/15, de fecha 28 de octubre del 2015 para el inmueble ubicado en calle 4, número oficial asignado 441, colonia Cuahillo, Pastidón, alcaldía Venustiano Carranza, documento con sellos de la delegación Venustiano Carranza.

Por lo anterior, esta Autoridad al advertir que las dos documentales exhibidas al momento de la visita de verificación, también fueron aportadas como pruebas durante la substanciación del procedimiento, se procederá a su valoración y análisis en párrafos subsiguientes.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/909/2019

II.- Una vez precisado 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 [REDACTED] a quien se le reconoció como apoderado [REDACTED]

[REDACTED] interesada del inmueble materia del presente, del cual se advierte que manifestó medularmente lo siguiente:-----

"(...) Derivado de lo anterior y en relación con el Alcance de la visita de verificación se hacen las siguientes manifestaciones.

1. El aprovechamiento observado al interior del inmueble.

Tal como fue observado por el verificador, se trata de una obra nueva habitacional en etapa de acabados.

2. El número de niveles de la edificación bajo nivel de banquetta.

Respecto a este punto y tal como fue asentado en Acta, nuestro inmueble cuenta con un nivel de semisótano.

3. El número de niveles de la edificación sobre nivel de banquetta.

Tal como lo observó el verificador, nuestro proyecto se encuentra distribuido en 6 torres, de las cuales, cuatro torres cuentan con 5 niveles y dos torres con 6 niveles.

4. (En su caso) El número de Viviendas.

Respecto al número de viviendas, reiteramos que, de conformidad con lo observado con el verificador, nuestro proyecto cuenta con 126 viviendas, mismas que se encuentran debidamente manifestadas, mediante Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" folio RVC/B/06/17/ON de fecha 5 de abril del 2017 y vigencia al 5 de abril de 2020.

5. Las Mediciones Sigüientes:

a) Superficie total del predio.

En atención a este punto queremos aclarar que nuestro predio cuenta con una superficie de 2,543.75m², mismos que acreditamos mediante escritura de propiedad número 86,916 de fecha 22 de marzo de 2016.

b) Superficie de construcción.

Respecto a este punto aclaramos que nuestro proyecto cuenta con una superficie de construcción total de 9,993.94m², la cual se encuentra debidamente registrada en Alcaldía mediante Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" folio RVC/B/06/17/ON de fecha 5 de abril del 2017 y vigencia al 5 de abril de 2020.

c) Superficie de área libre.

Con relación a este punto, manifestamos que nuestro proyecto cuenta con una superficie de área libre correspondiente al 43.43% de la superficie de nuestro terreno, la cual es de 1,104.87m², misma que se observa en Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" folio RVC/B/06/17/ON de fecha 5 de abril del 2017.

d) Superficie de desplante.

La superficie de desplante correcta de nuestro proyecto es de 1,438.88m² misma que puede observarse en Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" folio RVC/B/06/17/ON de fecha 5 de abril del 2017.

e) Altura de entrepisos.

Tal como fue observado el verificador, la altura de entrepisos en nuestro proyecto es de 2.60m.

f) Altura del inmueble. *Respecto a este punto, queremos aclarar que las alturas de nuestro inmueble son las siguientes: Para las torres de 5 niveles, la altura es de 15.65m. sobre nivel de banquetta. Para las torres de 6 niveles, la altura es de 18.25m sobre nivel de banquetta. Estas alturas pueden observarse en Plano Arquitectónico A-07, mismo que anexo al presente.*

g) Superficie construida a partir del nivel de banquetta.

En atención a este punto, hacemos la aclaración que nuestra superficie, total de construcción sobre nivel de banquetta es de 7, 536.79m² misma que puede



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/909/2019

observarse en Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" folio RVC/B/06/17/ON de fecha 5 de abril del 2017.

h) Si el inmueble cuenta con nivel medio de banquetta, señale cuál es su altura.
En referencia a este punto, aclaramos que nuestro inmueble cuenta con un nivel medio de banquetta con una altura de 1.80m respecto al nivel de banquetta.

6. Indique entre que calles se ubica el inmueble y la distancia a la esquina más próxima.
En relación con este punto y tal como fue observado por el verificador, aclaramos que nuestro predio se encuentra ubicado en [REDACTED] (...)” (sic).-----

A efecto de corroborar las manifestaciones antes señaladas, esta Autoridad procede a la valoración de las pruebas aportadas por el ciudadano antes aludido, 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 los siguientes:-----

1. Copia Certificada del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio 35144-151ESEL16, de fecha primero de junio del dos mil dieciséis, 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 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 la zonificación que le corresponde al [REDACTED] es **HC/4/25/Z** (Habitacional con comercio, 4 (cuatro) niveles máximos de construcción y 25% (veinticinco por ciento de área libre), Densidad Z), así mismo se advierte la aprobación de la constitución de un polígono de actuación con los siguientes lineamientos: Habitacional con comercio en planta baja, 6 (seis) niveles, área libre mínima de 1,095.59 m² (mil noventa y cinco punto cincuenta y nueve metros cuadrados), área máxima de desplante 1,448.16 m² (mil cuatrocientos cuarenta y ocho punto dieciséis metros cuadrados), superficie máxima de construcción de 7,631.25 m² S.N.B. (siete mil seiscientos treinta y un punto veinticinco metros cuadrados sobre nivel de banquetta), Densidad Z.-----
2. Copia Certificada de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, con número de folio 833/15, de fecha veintiocho de octubre de dos mil quince, expedida por la Dirección General de Obras de 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, con la que se acredita que el número oficial asignado al [REDACTED] -----
3. Copia Certificada del Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B o C", con número de folio 0364, con sello de fecha de entrega cinco de abril de dos mil diecisiete, el cual tiene valor probatorio pleno con fundamento en los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, con el que se acredita que se dio aviso a la Alcaldía Venustiano Carranza de la construcción de una obra nueva con las características siguientes: seis niveles, superficie del predio 2,543.75 m² (dos mil quinientos cuarenta y tres punto setenta y cinco metros cuadrados), superficie de desplante 1,438.88 m² (mil cuatrocientos treinta y ocho punto ochenta y ocho metros cuadrados), superficie total por construir 9,993.94 m² (nueve mil novecientos noventa y tres punto noventa y cuatro), superficie de construcción total sobre nivel de banquetta 7,536.79 m² (siete mil quinientos treinta y seis punto setenta y nueve) área libre 1,104.87 m² (mil ciento cuatro punto ochenta y siete) en [REDACTED]



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/909/2019

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 [REDACTED] a quien se le reconoció como apoderado legal de la persona moral denominada [REDACTED], interesada del inmueble materia del presente, en uso de la voz manifestó los siguientes alegatos: -----

"Ratifico mi escrito de observaciones presentado el dos de enero de dos mil veinte, asimismo solicito la devolución de las copias certificadas que acompañe como pruebas, devolución ya autorizada." (Sic).-----

En ese sentido, al referir en vía de alegatos que ratifica el escrito de fecha dos de enero de dos mil veinte, es de indicar que este ya fue señalado en párrafos que anteceden.-----

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

En ese sentido, como fue señalado por el Personal Especializado en Funciones de Verificación en el inmueble objeto del presente procedimiento al momento de la visita de verificación observó que se trata de una obra nueva en etapa de acabados, la cual consta de tres cuerpos constructivos divididos en dos torres cada una, siendo seis torres marcadas cada una con las letras de la A a la F, de las cuales, la E y F constan de seis niveles y las otras constan de cinco niveles, compartiendo todas un semisótano, con las superficies siguientes: predio 2,457 m² (dos mil cuatrocientos cincuenta y siete metros cuadrados), área libre 1,209 m² (mil doscientos nueve metros cuadrados), desplante 1,248 m² (mil doscientos cuarenta y ocho metros cuadrados), altura 19.90 m (diecinueve punto noventa metros lineales) y construcción a partir de nivel medio de banqueta 6,647 m² (seis mil seiscientos cuarenta y siete cuadrados).-----

En esa guisa, con la finalidad de verificar si las superficies antes citadas se encuentren permitidas por la zonificación aplicable al inmueble de mérito, el [REDACTED] apoderado legal de la persona moral denominada [REDACTED] interesada del inmueble materia del presente procedimiento, exhibió como prueba copia certificada del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio 35144-151-ESEL16, de fecha de expedición primero de junio del dos mil dieciséis, mismo que tenía vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, es decir, hasta el dos de junio del dos mil diecisiete, en consecuencia, tomando en cuenta que la visita de verificación fue practicada con fecha cuatro de diciembre de dos mil diecinueve, resulta evidente que dicho Certificado no se encontraba vigente al momento de la práctica de la visita de verificación; no obstante a lo anterior, con fundamento a lo dispuesto en el artículo 158 fracción II último párrafo del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el visitado acreditó haber ejercido el derecho conferido en el mismo, al haber obtenido la Manifestación de Construcción Tipo "C", con número de folio 0364, el cinco de abril de dos mil diecisiete, es decir, durante la vigencia del Certificado de referencia.-----

Una vez precisado lo anterior, del estudio del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 35144-151-ESEL16, de fecha de expedición primero de junio del dos mil dieciséis, se desprende que al inmueble visitado le es aplicable la zonificación **HC/4/25/Z** (Habitacional con comercio, 4 (cuatro) niveles máximos de construcción y 25% (veinticinco por ciento de área libre, Densidad Z), así mismo se advierte la aprobación de la constitución de un polígono de actuación con los siguientes lineamientos: Habitacional con comercio en planta baja, 6 (seis) niveles, área libre mínima de 1,095.59 m² (mil noventa y cinco punto cincuenta y nueve metros cuadrados), área máxima de desplante 1,448.16 m² (mil cuatrocientos cuarenta y ocho punto dieciséis metros cuadrados, superficie máxima



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/909/2019

de construcción de 7,631.25 m² S.N.B. (siete mil seiscientos treinta y un punto veinticinco metros cuadrados sobre nivel de banqueteta), zonificación que corresponde con lo señalado en la Manifestación de Construcción Tipo "C", con número de folio 0364, la cual fue ofrecida por [redacted] apoderado legal de la persona moral denominada [redacted] interesada del inmueble materia del presente procedimiento, como prueba en copia certificada, en ese sentido, mediante el acta de visita de verificación materia del presente asunto, de fecha cuatro de diciembre de dos mil diecinueve, el Personal Especializado en Funciones de Verificación señaló que el inmueble de mérito se encontraba edificado al momento de la visita de verificación por 6 (seis) niveles sobre nivel medio de banqueteta, una superficie de desplante de 1,248 m² (mil doscientos cuarenta y ocho metros cuadrados) y una superficie construida a partir de nivel medio de banqueteta de 6,647 m² (seis mil seiscientos cuarenta y siete metros cuadrados), por lo que se hace evidente que los niveles y las superficies de desplante y construcción observadas en dicho inmueble al momento de la visita de verificación se encuentran dentro de los parámetros permitidos de conformidad con el Certificado antes citado.-----

Ahora bien, en lo que respecta al área libre, del Certificado en estudio se advierte que la superficie que debe respetar es 1,095 m² (mil noventa y cinco metros cuadrados), y toda vez que del acta de visita de verificación se desprende que el Personal Especializado en Funciones de Verificación, asentó que el inmueble cuenta con una superficie de área libre de 1,209 m² (mil doscientos nueve metros cuadrados), se hace evidente que se encuentra dentro del parámetro permitido en términos del Certificado en comento.-----

En virtud de lo anterior, esta Autoridad determina que el visitado hasta el momento de la visita de verificación materia del presente procedimiento, observa las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, respecto del número de niveles, las superficies de desplante, construcción y área libre, observados en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación, de conformidad con la zonificación aplicable, prevista en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio 35144-151-ESEL16, de fecha de expedición primero de junio del dos mil dieciséis, 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.-----

Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.-----

Artículo 87. Ponen fin al procedimiento administrativo:-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/909/2019

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. -----

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 observadas en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación, esta Autoridad determina que la [REDACTED]

[REDACTED] interesada del inmueble materia del presente procedimiento, al momento de la visita de verificación cumple con las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, 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.-----

CUARTO.- Con fundamento en los artículos 59, 60 y 61 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se hace del conocimiento [REDACTED]

[REDACTED] en su carácter de apoderado legal de la persona moral denominada [REDACTED] interesada del inmueble materia del presente procedimiento, que tiene un término de quince días hábiles contados a partir del día hábil siguiente al en que surta sus efectos la notificación de la 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 al ciudadano [REDACTED] en su carácter de apoderado legal de la persona moral [REDACTED]

[REDACTED] interesada del inmueble materia del presente procedimiento, en el domicilio ubicado en [REDACTED]

SEXTO.- Gírese oficio a la Coordinación de Verificación Administrativa de este Instituto, para que se designe y comisione a Personal Especializado en Funciones de Verificación 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. -----

REVISÓ: LIC. ANDRÉS GUTIÉRREZ CHÁVEZ.

SUPERVISÓ: LIC. MANUEL ALFREDO ZEPEDA RUIZ.