



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/168/2019

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 San Antonio, número ciento dieciocho (118), Colonia Zentlapatl, demarcación territorial Cuajimalpa de Morelos, código postal cero cinco mil diez (05010), Ciudad de México; atento a los siguientes: -----

RESULTANDOS

1.- En fecha dos de septiembre 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/168/2019, la cual fue ejecutada el día tres del mismo mes y año, por la servidora pública Claudia Martínez López, persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, quien asentó en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados. -----

2.- El día once de septiembre de dos mil diecinueve, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por la ciudadana [REDACTED] ostentándose como persona autorizada por el Instituto de Vivienda del Distrito Federal para atender lo relacionado con el presente procedimiento administrativo, 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 dos de diciembre de dos mil diecinueve, mediante el cual se tuvieron por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas, señalándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de ley. -----

3.- El día veintidós de enero de dos mil veinte, se llevó a cabo audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la que se hizo constar la comparecencia de la ciudadana [REDACTED], interesada en el presente procedimiento, desahogándose las pruebas admitidas y por formulados alegatos, turnándose el presente expediente a etapa 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 administrativa en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiesen incurrido 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 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. -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/168/2019

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 del Distrito Federal, así como al "Acuerdo por el que se aprueba la normatividad para el programa de mejoramiento de la zona especial de desarrollo controlado Zentlapatl, Delegación Cuajimalpa de Morelos", publicado en el Diario Oficial de la Federación el día veintidós de enero de mil novecientos noventa y dos, confirmado en los mismos términos de su publicación e incorporado con carácter de "Programa Parcial Zentlapatl" en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Cuajimalpa de Morelos publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal los días diez de abril y treinta y uno de julio de mil novecientos noventa y siete; así como a las normas de zonificación y ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación administrativa instrumentada en el inmueble en comento, por lo que se resuelve el presente asunto en cumplimiento a los principios de simplificación, precisión, legalidad, transparencia, información, imparcialidad y buena fe, de conformidad con los artículos 5, 32 y 97 de Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México. -----

TERCERO.- LA CALIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA, se realiza de conformidad a lo previsto en los artículos 105 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 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 las constancias, que integran el expediente en el que se actúa, a efecto de dictar la resolución que conforme a derecho corresponda de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos. -----

I.- Se procede al análisis del texto del acta de visita de verificación administrativa, de la que se desprende que la persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias en la parte conducente lo siguiente:-----

Constituido plenamente en el domicilio objeto de la presente diligencia lo cual es constatado por el visitado quien nos permite el acceso para el desarrollo de la diligencia. Ubicados plenamente en Calle San Antonio Número Ciento dieciocho (118) Colonia Zentlapatl Alcaldía Cuajimalpa de Morelos constatado siguiente: Predio en el cual se realizan trabajos de construcción al momento de la presente diligencia se observa que al momento están edificadas dos torres y un otro cuerpo constructivo, en etapa de levantamiento de muros en planta baja. Los dos primeros cuerpos constructivos cuentan cada uno de ellos sótano, planta baja y cuatro niveles. El tercer cuerpo constructivo refrendo cuenta con sótano también. La construcción se encuentra en etapa de obra negra. Se observa al interior una excavadora CAT 315B, una revoladora y diecinueve trabajadores del ramo de la construcción. En lo que refiere al alcance, se observa lo siguiente: (1) El aprovechamiento observado en el inmueble es 3^o hecho en proceso de construcción, al momento con dos torres de sótano, planta baja y cuatro niveles cada una; así como otro cuerpo constructivo con levantamiento de muro al momento en planta baja y que cuenta con sótano también. (2) Número de niveles de la edificación: bajo nivel de bodega



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/168/2019

Un nivel cuando están (3) El número de niveles de la edificación sobre nivel de banqueteta. En dos cuerpos constructivos: planta baja y cuatro niveles, en un cuerpo constructivo se observa inicio de edificación de planta baja observándose al momento de la diligencia tres cuerpos constructivos en etapa de obra negra. (4) Número de viviendas. Al momento no hay viviendas, por la etapa de construcción. (5) Las mediciones siguientes:

(a) Superficie Total del predio: tres mil ochocientos metros cuadrados (3,800 m²) (b) Superficie de construcción: mil novecientos treinta y dos metros cuadrados (1,932 m²) (c) Superficie de área libre: tres mil doscientos cincuenta y tres metros cuadrados (3,253 m²) (d) Superficie de desplante: quinientos cuarenta y siete metros cuadrados (547 m²) (e) Altura del inmueble: trece punto cuarenta metros (13.40 m) (f) Superficie construida a partir del nivel de banqueteta: Mil trescientos ochenta y cinco metros cuadrados (1,385 m²) (g) Si el inmueble cuenta con nivel medio de banqueteta, señale cual es su altura: trece punto cuarenta metros (13.40 m) (h) Indique entre que calles se ubica el inmueble: Sexta de San Antonio y Cerrada San Antonio, siendo la más próxima esta última a noventa metros (i) Dimensiones del frente o frente que exhibe: Un metro (1 m). El cortado no exhibe al momento de la diligencia. (j) Certificado de Zonificación ni exhibe. (k) Constancia de Alineamiento y número oficial. (l) Frente

De lo anterior, de manera medular, se advierte que la persona especializada en funciones de verificación al momento de la visita de verificación administrativa observó una edificación en proceso de construcción en etapa de obra negra, constituida por tres (3) cuerpos constructivos; dos de ellos con sótano, planta baja y cuatro niveles, es decir, cinco (5) niveles contados a partir del nivel de banqueteta y el tercero con sótano e inicio de edificación con levantamiento de muros en planta baja, sin observar viviendas al momento de la diligencia, señalando además que al interior pudo advertir una excavadora CAT 315B, una revolvedora y diecinueve trabajadores del ramo de la construcción; lo anterior en las siguientes superficies: predio tres mil ochocientos metros cuadrados (3,800.00 m²), construcción mil novecientos treinta y dos metros cuadrados (1,932.00 m²), construida a partir de nivel de banqueteta mil trescientos ochenta y cinco metros cuadrados (1,385.00 m²), área libre tres mil doscientos cincuenta y tres metros cuadrados (3,253.00 m²), desplante quinientos cuarenta y siete metros cuadrados (547.00 m²), altura del inmueble trece punto cuarenta metros (13.40 m) lineales, las cuales se determinaron empleando Telémetro digital marca Bosch GLM 150 Profesional.

Asimismo, la persona especializada en funciones de verificación asentó en el acta de visita de verificación administrativa, en relación a la documentación que se requiere en la orden de visita, no fue exhibida ninguna.

Los hechos antes señalados, al haber sido asentados por persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, quien se encuentra dotada de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones, de conformidad con lo previsto en los artículos 46, fracción III, de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 3, fracción XVI, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, deben presumirse ciertos, salvo prueba en contrario, circunstancia que se robustece conforme al siguiente criterio:



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/168/2019

Tesis: 1a. LI/2008	Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta	Novena Época	169497 185 de 353
Primera Sala	Tomo XXVII, Junio de 2008	Pág. 392	Tesis Aislada(Civil)

FE PÚBLICA. SU NATURALEZA JURÍDICA.

La fe pública es originalmente un atributo del Estado, en virtud de su imperio, que se ejerce a través de los órganos estatales, pues por disposición de la ley los fedatarios la reciben mediante la patente respectiva, y aunque conforme al sistema jurídico mexicano no forman parte de la organización del Poder Ejecutivo sí son vigilados por éste. Así, por medio de la fe pública el Estado garantiza que son ciertos determinados hechos que interesan al derecho; de ahí que deba considerarse como la garantía de seguridad jurídica que da el fedatario tanto al Estado como al particular, ya que al determinar que un acto se otorgó conforme a derecho y que lo relacionado con él es cierto, contribuye al orden público, a la tranquilidad de la sociedad en que se actúa y a dar certeza jurídica.-----

II.- Una vez precisado lo anterior, se realiza el estudio del escrito de observaciones ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto con fecha once de septiembre de dos mil diecinueve, firmado por la ciudadana [REDACTED], interesada en el presente procedimiento, en el cual medularmente señaló lo siguiente: -----

"[...] 1.- En cuanto a la Orden de Visita de Verificación Administrativa con folio OV/CDMXDU/168/2019, la misma debe ser declarada improcedente en virtud que los trabajos que se realizan en el predio visitado se encuentran amparados en el aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o Licencia de Construcción con folio A-077-DOUL/62/18, expedida a favor del Instituto de Vivienda del Distrito Federal, anexando en copia certificada el documento de mérito, el cual solicitó se me sea devuelto por serme de utilidad para realizar diversos trámites relacionados con la obra materia de este procedimiento, con el cual se acredita que se realizara un proyecto de construcción amparado en el artículo 62, fracción I del Reglamento de Construcción del Distrito Federal, que no requiere Manifestación de Construcción o Licencia Especial, en este momento exhibo la escritura número 27453, pasada ante la fe del Notario Público número 230, de esta Ciudad Licenciado Alfredo Bazua Witte, donde consta que el propietario del inmueble materia del presente procedimiento es el Instituto de Vivienda del Distrito Federal, por lo que solicito se cierre el presente Procedimiento por no existir materia para continuar el mismo, ya que los proyectos del INVI van dirigidos a familias de escasos recursos, que presentan problemas de hacinamiento, vivienda precaria deteriorada en riesgo o provisional, son programas de beneficio social con el fin de coadyuvar a la realización del Derecho Humano a la vivienda reconocido en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y dar cumplimiento al ejercicio de esta Garantía individual enmarcada en la Ley de Vivienda en el Distrito Federal, por lo que solicito a esta autoridad ordene el cierre del presente procedimiento por no existir materia para continuar con el mismo, ya que de acuerdo con el artículo 42 de la Ley de Desarrollo Social para el Distrito Federal, el proyecto antes citado se encuentra evaluado por el programa de vivienda independientemente por el consejo de evaluación del Desarrollo Social de la Ciudad de México en conjunto con el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México.

...
A USTED C. DIRECTORA GENERAL JURÍDICA, Atentamente pido.

ÚNICO.- ... reiterándole mi solicitud de cierre del presente procedimiento administrativo, por no existir materia para continuar con el mismo, en virtud que los trabajos se desarrollan en el predio visitado se encuentran amparados en el artículo 62, fracción I del Reglamento de Construcción del Distrito Federal, en virtud de ser un programa de vivienda desarrollado por el Instituto de Vivienda del Distrito Federal, como ha quedado comprobado con las documentales que se ofrecen como prueba." (sic). -----

Del estudio de las manifestaciones realizadas, se advierte que éstas se constriñen a exponer que, con las probanzas aportadas se acredita el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el objeto y alcance de la orden de visita de verificación, pues en síntesis la interesada refiere que los trabajos observados, se encuentran legalmente amparados al tenor de las documentales aportadas; sin que esta autoridad advierta argumentos de derecho diversos a los ya abordados en los que se hagan valer cuestiones, respecto de las cuales se requiera realizar un especial pronunciamiento; consecuentemente, los mismos se analizaran de forma conjunta con el acta de visita de verificación.-----

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, la ciudadana [REDACTED], en uso de la voz manifestó los siguientes



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/168/2019

alegatos: -----

"[...] Vengo en tiempo y forma a cumplir con lo solicitado, toda vez que se trata de un inmueble del Instituto de Vivienda ahora, Ciudad de México, por lo que solicito, previos los trámites de ley, se emita resolución apegada derecho sin sanción y se cierre el presente procedimiento, en virtud de que los trabajos que se realizan en el predio que nos ocupa se realizan al amparo del art. 62 fracción I del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal, hoy Ciudad de México, por ser un programa de Vivienda, como ya lo he dicho del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, como lo acredito con la Carta de Autorización que en este momento exhibo en original OFICIO/DEO/SAGO/001359/2019, de fecha seis de septiembre de dos mil diecinueve, que se acompañó en mi escrito de observaciones y que no fue tomado en cuenta en el acuerdo de citación a audiencia." (sic).-----

Toda vez que dichas manifestaciones están intrínsecamente relacionadas con el objeto y alcance de la visita de verificación que nos ocupa, estas serán analizadas en párrafos posteriores.-----

Previamente a la valoración de las pruebas, es importante señalar que, bajo el principio de buena fe, establecido en el artículo 32, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, conforme a su artículo 7, los documentos aportados por la persona interesada, se presumirán ciertos salvo prueba en contrario, sin embargo, es de precisar que en el caso de que con posterioridad se tuviera conocimiento de que los documentos resultaran falsos, se dará vista a la autoridad competente, de acuerdo a los ordenamientos legales aplicables. -----

III.- Acto seguido, esta autoridad procede al estudio de las pruebas ofrecidas y admitidas que factiblemente guardan relación directa con el objeto del presente procedimiento, las cuales se valoran en términos de lo dispuesto en el 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 y que se hacen consistir en las siguientes: -----

- 1) Original de Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio V2/CANO/216/17, de fecha de expedición veintisiete de marzo de dos mil diecisiete, la cual se valora de conformidad con los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno, de la que se advierte que el inmueble verificado se ubica en calle San Antonio, y le corresponde el número oficial 118 (ciento dieciocho), colonia Zentlatl, demarcación territorial Cuajimalpa de Morelos, Ciudad de México. -----
- 2) Copia certificada del Aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial, folio A-077/DOUL/62/18, de fecha diez de octubre de dos mil dieciocho, presentado ante la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda, la cual se valora de conformidad con los artículos 327 fracción XI y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno, de la que se advierte que de conformidad con los artículos 7 fracción XIII de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 62 fracción I del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, se realizara un proyecto de obra para vivienda de interés popular, gestionada por el **INVI (Instituto de Vivienda del entonces Distrito Federal)**, relativo a una Unidad Habitacional de tipo vivienda de interés social conformada por 145 viviendas nuevas, en el predio ubicado en Calle San Antonio número 118, Colonia Zentlatl, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, código postal 05010, en esta Ciudad de México. -----
- 3) Copia certificada del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/168/2019

28326-151TEMA18, de fecha de expedición veintidós de mayo de dos mil dieciocho, el cual se valora de conformidad con los artículos 327 fracción XI y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno, de la que se desprende que de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Zentlapatl", del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano Cuajimalpa de Morelos, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el diez de abril y treinta y uno de julio de mil novecientos noventa y siete, al inmueble materia del presente procedimiento le corresponden las zonificaciones: Habitacional, una vivienda por cada tres mil metros cuadrados (3,000.00 m²), comercio básico hasta treinta metros cuadrados (30.00 m²), en terrenos con superficie de más de mil quinientos metros cuadrados (1,500.00 m²), permite la construcción máxima de doscientos setenta y cinco metros cuadrados (275.00 m²), dejando libre de construcción el setenta por ciento (70%) mínimo como área libre y una altura máxima de tres punto cincuenta metros (3.50 metros); y **H/5/25** (Habitacional, cinco (5) niveles máximo de construcción y veinticinco (25%) por ciento mínimo de área libre), para la construcción de hasta ciento cuarenta y cinco (145) viviendas, en una superficie máxima de construcción de catorce mil quinientos ochenta y nueve punto setenta y cinco metros cuadrados (14,589.75 m²); asimismo determina que le es aplicable la Norma General de Ordenación número 19 referente al Estudio de Impacto Urbano. -----

III.- Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico de las constancias que obran en autos, respecto de hechos observados por la persona especializada en funciones de verificación mediante acta de visita de fecha tres de septiembre de dos mil diecinueve.-----

En ese sentido, como fue señalado por la persona especializada en funciones de verificación al momento de la visita de verificación administrativa, observó en el inmueble visitado una edificación en proceso de construcción en etapa de obra negra, constituida por tres (3) cuerpos constructivos; dos de ellos con sótano, planta baja y cuatro niveles, es decir, cinco (5) niveles contados a partir del nivel de banqueteta y el tercero con sótano e inicio de edificación con levantamiento de muros en planta baja, en las siguientes superficies: predio tres mil ochocientos metros cuadrados (3,800.00 m²), construida a partir de nivel de banqueteta mil trescientos ochenta y cinco metros cuadrados (1,385.00 m²), área libre tres mil doscientos cincuenta y tres metros cuadrados (3,253.00 m²), desplante quinientos cuarenta y siete metros cuadrados (547.00 m²). -----

Ahora bien, a efecto de acreditar que el número de niveles y superficies observadas al momento de la visita de verificación, se encontraban permitidos para el inmueble de mérito, la ciudadana [REDACTED], ofreció como prueba copia certificada del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 28326-151TEMA18, de fecha de expedición veintidós de mayo de dos mil dieciocho, de cuyo contenido se advierte que tuvo vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, esto fue hasta el veintitrés de mayo de dos mil diecinueve, resultando evidente que dicho certificado no se encontraba vigente al momento de la práctica de la visita de verificación administrativa; sin embargo, acreditó haber ejercido el derecho conferido en el mismo, en términos del artículo 158 párrafo tercero del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al exhibir copia certificada del Aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción, de fecha diez de octubre de dos mil dieciocho, folio A-077/DOUL/62/18, ingresado ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, de la cual se desprende que de conformidad con los artículos 7 fracción XIII de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 62 fracción I del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, en la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, registro aviso de construcción del proyecto gestionado por el INVI (Instituto de Vivienda del entonces Distrito Federal).-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/168/2019

referente a una **Unidad Habitacional de tipo vivienda de interés social conformada por ciento cuarenta y cinco (145) viviendas nuevas**, para el inmueble de mérito, tramitado durante la vigencia del Certificado de referencia, razón por la cual esta autoridad determina procedente tomarlo en cuenta para emitir la presente resolución. -----

Una vez precisado lo anterior, del estudio y análisis del Certificado que nos ocupa se advierte que, al tratarse de vivienda de interés social promovida por el Instituto del Distrito Federal se le concedió la zonificación **H/5/25** (Habitacional, cinco (5) niveles máximo de construcción y veinticinco por ciento (25%) por ciento mínimo de área libre), para la construcción de hasta ciento cuarenta y cinco (145), en una superficie máxima de construcción de catorce mil quinientos ochenta y nueve punto setenta y cinco metros cuadrados (14,589.75 m²), siempre y cuando se incorporen en la ejecución del conjunto la totalidad de los principios indicados en la Tabla de Incorporación de criterios de Sustentabilidad.-----

Ahora bien, a efecto de determinar si el número de niveles observados al momento de la visita de verificación administrativa se encuentran permitidos para el inmueble de mérito, es de señalar que la persona especializada en funciones de verificación asentó en el acta de visita de verificación administrativa que el inmueble materia del presente procedimiento al momento de la diligencia se encontraba constituido por tres (3) cuerpos constructivos; dos de ellos constituidos con planta baja y cuatro niveles, es decir, cinco (5) niveles contados a partir del nivel de banquetta y el tercero con inicio de edificación de planta baja, por lo que considerando que la zonificación H/5/25 (Habitacional, cinco (5) niveles máximo de construcción y veinticinco por ciento (25%) mínimo de área libre), el inmueble visitado tiene permitidos cinco (5) niveles, resultando evidente que por lo que hace al número de niveles observados al momento de la visita de verificación administrativa y en razón del avance de la obra, estos se encuentran dentro de los parámetros permitidos por el Certificado antes referido. -----

Por otra parte, para determinar si el inmueble visitado cumple con las superficies de desplante y área libre, cabe señalar que en la zonificación aplicable se determina el porcentaje de área libre en relación con la superficie del terreno, por lo que en primer término, es necesario establecer la superficie del predio, misma que de acuerdo a lo asentado por la persona especializada en funciones de verificación, quien se encuentra dotada de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones, señalo que es de tres mil ochocientos metros cuadrados (3,800.00 m²), razón por la cual en la zonificación H/5/25 (Habitacional, cinco (5) niveles máximo de construcción y veinticinco por ciento (25%) mínimo de área libre), la visitada se encuentra obligada a respetar un mínimo de área libre del veinticinco por ciento (25%) equivalente a novecientos cincuenta metros cuadrados (950.00 m²), y en consecuencia un desplante de setenta y cinco por ciento (75%) equivalente a dos mil ochocientos cincuenta metros cuadrados (2,850.00 m²), siendo el caso que la persona especializada en funciones de verificación asentó en el acta de visita de verificación administrativa que el inmueble objeto del presente procedimiento tenía al momento de la visita una superficie de área libre de tres mil doscientos cincuenta y tres metros cuadrados (3,253.00 m²) y de desplante de quinientos cuarenta y siete metros cuadrados (547.00 m²), resultando evidente que las superficies de área libre y desplante observadas al momento de la visita de verificación administrativa y en razón del avance de la obra, se encuentran dentro de los parámetros permitidos por el Certificado folio 28326-151TEMA18. -----

En ese sentido y para determinar si el inmueble visitado cumple con la superficie máxima de construcción permitida, es de señalar que la persona especializada en funciones de verificación observó al momento de la diligencia, una superficie construida a partir del nivel de banquetta de mil trescientos ochenta y cinco metros cuadrados (1,385.00 m²), siendo oportuno manifestar que el Certificado en estudio, señala que el inmueble de mérito tiene permitida una superficie máxima de construcción de catorce mil quinientos



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/168/2019

ochenta y nueve punto setenta y cinco metros cuadrados (14,589.75 m²), resultando evidente que al momento de la visita de verificación administrativa y en razón del avance de la obra, la superficie máxima de construcción se encuentra dentro de los parámetros permitidos por el multicitado Certificado. -----

Por otra parte, por lo que respecta al cumplimiento de la Norma General de Ordenación número 19 "Estudio de Impacto Urbano" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano Cuajimalpa de Morelos, en relación con los artículos 63 y 93 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 85 y 86 inciso A) fracción I del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismos que imponen la obligación de contar con dictamen de impacto urbano cuando se pretendan ejecutar proyectos de vivienda con más de 10,000 (diez mil) metros cuadrados de construcción, cabe señalar que si bien, del Certificado en estudio se advierte que el inmueble de mérito tiene autorizada una superficie máxima de construcción de 14,589.75 m² (catorce mil quinientos ochenta y nueve punto setenta y cinco metros cuadrados), ello no implica que la persona propietaria del inmueble pretenda desarrollar el máximo potencial constructivo aplicable, pues la ejecución de superficie autorizada, constituye un hecho futuro de realización incierta, que no implica el nacimiento de la obligación de contar con el referido dictamen por el simple hecho de encontrarse permitido en el Certificado de cuenta, más aún, si de las documentales que corren agregadas al expediente en que se actúa, no obra constancia que permita conjeturar que en el inmueble visitado se pretenda edificar una superficie constructiva mayor a los diez mil metros cuadrados (10,000.00 m²), toda vez que, debido al avance de obra, al momento de la diligencia la persona especializada en funciones de verificación pudo observar una superficie construida a partir del nivel de banquetta de mil trescientos ochenta y cinco metros cuadrados (1,385.00 m²). -----

No obstante lo anterior, en el supuesto de rebasar los diez mil metros cuadrados (10,000 m²) de construcción, tendrá la obligación de contar con dictamen de impacto urbano positivo, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, artículos que citan lo siguiente: -----

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

Artículo 63. Las construcciones que requieran dictamen de impacto urbano se sujetarán a las disposiciones que establezca el reglamento.-----

Artículo 93. El reglamento establecerá los casos en que se deba llevar a cabo un dictamen de impacto urbano o ambiental antes de la iniciación de una obra, instalación o aprovechamiento urbano, público o privado. En esos casos, los solicitantes y los peritos autorizados deberán presentar el estudio de impacto urbano o ambiental previamente a la solicitud de las licencias, autorizaciones o manifestaciones de construcción ante la Secretaría, a efecto de que ésta dictamine el estudio y determine las medidas de integración urbana correspondientes. Los dictámenes de impacto urbano se publicarán, con cargo al interesado, en un diario de los de mayor circulación en el Distrito Federal. La Secretaría podrá revisar en cualquier momento el contenido de los dictámenes para verificar que cumpla con los requisitos previstos en las disposiciones legales correspondientes. -----

Las medidas de integración urbana contenidas en el dictamen de impacto urbano deberán ser ejecutadas previamente al aviso de terminación de obra. El visto bueno de uso y ocupación lo otorgará la Delegación en el momento en que la Secretaría verifique por sí o por las dependencias correspondientes que dichas medidas han sido cumplidas. -----

En los casos de aquellas obras y actividades donde, además del dictamen de impacto urbano se requiera el de impacto ambiental, se estará a lo dispuesto en la presente Ley, a la Ley del Medio Ambiente del Distrito Federal y a los reglamentos correspondientes.-----

Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.-----

Artículo 85. El dictamen de impacto urbano o impacto urbano ambiental tiene por objeto evaluar y dictaminar las posibles influencias o alteraciones causadas al entorno urbano o urbano ambiental por algún proyecto público o privado en el área donde se pretenda realizar, con el fin de establecer las medidas adecuadas para la prevención, integración y/o -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/168/2019

compensación, considerando que la programación de la ejecución sea correspondiente con el avance de obra. -----

Artículo 86. Se requiere dictamen de impacto urbano o impacto urbano ambiental positivo para la obtención de la autorización, la licencia o el registro de manifestación de construcción, en los siguientes casos: -----

A) Dictamen de impacto urbano y/o impacto urbano ambiental, cuando se pretendan ejecutar: -----

I. Proyectos de vivienda con más de 10,000 metros cuadrados de construcción; -----

Se deja a salvo la facultad de este Instituto de Verificación Administrativa, para que de resultar procedente, en fecha posterior y en el ejercicio de sus facultades y competencias, con el objeto de comprobar el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias, inicie procedimiento de verificación administrativa al inmueble ubicado en calle San Antonio, número ciento dieciocho (118), Colonia Zentlapatl, demarcación territorial Cuajimalpa de Morelos, código postal cero cinco mil diez (05010), Ciudad de México, y en su caso sancionar las posibles irregularidades detectadas; lo anterior de conformidad con lo establecido en los artículos 97 y 98 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 6 y 14 apartado A, fracción I, de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, 4 y 14 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, y demás disposiciones jurídicas aplicables. -----

De lo así razonado, resulta evidente que la persona visitada, al momento de la visita de verificación y en razón del avance de la obra, observaron las disposiciones legales y reglamentarias en materia de desarrollo urbano en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismo que cita: -----

Artículo 43. Las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley. -----

Lo anterior, en relación con lo establecido en los artículos 11 párrafo primero, 48 y 47, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismos que para mayor referencia a continuación 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 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". -----

Finalmente es menester argüir que esta autoridad materialmente jurisdiccional, determina innecesario entrar al estudio de las restantes pruebas presentadas por la parte interesada, pues su resultado en nada cambiaría el sentido del presente fallo administrativo. -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/168/2019

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87, fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, mismo que se cita a continuación, 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.-----

SEGUNDO.- Se reconoce la validez del texto del acta de visita de verificación practicada por la persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, de conformidad con el considerando SEGUNDO, de la presente resolución administrativa.-----

TERCERO.- Por lo que hace al número de niveles, superficie de área libre mínima requerida, superficie máxima de desplante y superficie máxima de construcción sobre nivel de banqueta permitida, **en razón del avance de la obra**, al momento de la visita de verificación se encuentran dentro de los parámetros permitidos por el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 28326-151TEMA18, de fecha de expedición veintidós de mayo de dos mil dieciocho, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.-----

CUARTO.- Se deja a salvo la facultad de este Instituto de Verificación Administrativa, para que de resultar procedente, en fecha posterior y en el ejercicio de sus facultades y competencias, con el objeto de comprobar el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias, inicie procedimiento de verificación administrativa al inmueble ubicado en calle San Antonio, número ciento dieciocho (118), Colonia Zentlapatl, demarcación territorial Cuajimalpa de Morelos, código postal cero cinco mil diez (05010), Ciudad de México, y en su caso sancionar las posibles irregularidades detectadas, de conformidad con el considerando TERCERO de la presente resolución administrativa.-----

QUINTO.- Se hace del conocimiento de la persona visitada que de conformidad con lo dispuesto en los artículos 108, 109 y 110, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; en relación con los diversos 105, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; y 59, 60 y 61, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; cuenta con un término de quince días hábiles contados a partir del día hábil siguiente al en que surta sus efectos la notificación de la presente resolución, para que, de considerarlo necesario, interponga el recurso de inconformidad ante el superior jerárquico de esta autoridad o promueva juicio contencioso administrativo ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México.-----

SEXTO.- Notifíquese personalmente el contenido de la presente resolución a la ciudadana [REDACTED] autorizada en el presente procedimiento, en el domicilio [REDACTED], Ciudad de México.-----

SÉPTIMO.- 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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/168/2019

Distrito Federal.-----

OCTAVO.- Previa notificación de la presente determinación administrativa que conste en las actuaciones del procedimiento al rubro citado, archívese como asunto concluido, en términos de lo dispuesto en el Considerando Tercero de la presente determinación administrativa. -----

NOVENO.- 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. -----

SUPERVISÓ
LIC. OLIVIA VÁZQUEZ CORREA

SIN TEXTO