



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/325/2021

En la Ciudad de México, a diez de diciembre de dos mil veintiuno.-----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al ciudadano [REDACTED] en su carácter de representante legal de la persona moral [REDACTED] a la persona titular y/o propietaria y/o poseedora del inmueble ubicado en Calle 7 (siete), número 65-A (sesenta y cinco - A), Colonia San Pedro de los Pinos, Alcaldía Benito Juárez, Código Postal 03800 (tres mil ochocientos), Ciudad de México, remitido mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/2033/2021, signado por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central de este Instituto, atento a los siguientes:-----

RESULTANDOS

1.- El veinte de octubre de dos mil veintiuno, se emitió orden de visita de verificación al inmueble citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEACDMX/OV/DU/325/2021, misma que fue ejecutada el veintiuno del mismo mes y año, por el servidor público Adrián Contreras Cruz, Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados.-----

2.- Con fecha primero de noviembre de dos mil veintiuno, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto escrito firmado por el ciudadano [REDACTED] ostentándose como apoderado legal de la persona moral [REDACTED] propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, mediante el cual 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 cuatro de noviembre de dos mil veintiuno, por medio del cual se le requirió exhibiera el o los documentos que acreditaran su personalidad, teniéndose por ofrecidas y admitidas las pruebas, señalando fecha para la celebración de audiencia de Ley.-----

3.- El día veintiséis de noviembre de dos mil veintiuno, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, diligencia en la cual se hizo constar la comparecencia del ciudadano [REDACTED] al que se le acreditó su personalidad como apoderado legal de la persona moral [REDACTED] propietaria del inmueble objeto del presente procedimiento, desahogándose las pruebas admitidas y por formulados sus alegatos de forma verbal, 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 en Materia de Verificación Administrativa 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 las personas visitadas; 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, 8, 9, 13, 19 bis, 97 párrafo segundo, 98, 105, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c y IV, y 133 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, así como el



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/325/2021

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 antes citada; 1, 3 fracciones III y V, 6 fracciones IV y V, 10, 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 fracción VI, 3 apartado B fracción III numeral 1, 6, 15 fracción II, 16, 17 apartado C, Sección Primera fracciones I, IV, V y XII del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 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, al Programa General de Desarrollo Urbano y/o Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación del Distrito Federal en Benito Juárez, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día seis de mayo de dos mil cinco, así como a las normas 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 todas 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.- Para un mejor análisis del presente asunto es oportuno precisar el texto del acta de visita de verificación, del que se desprende que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias en la parte conducente lo siguiente:-----

ME CONSTITUI PLENAMENTE EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN,, SOLICITE LA PRESENCIA DE [REDACTED] REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA MORAL RESIDENCIAL [REDACTED] Y/O [REDACTED] RESPONSABLE DEL INMUEBLE Y/O TITULAR Y/O POSEEDOR Y/O OCUPANTE Y/O DEPENDIENTE Y/O ENCARGADO Y/O ADMINISTRADOR DEL INMUEBLE SIENDO ATENDIDO POR EL C. [REDACTED] QUIEN MANIFESTÓ SER EL OCUPANTE DE LA CASA 2 DEL INMUEBLE, CON QUIEN ME IDENTIFICO Y EXPLICÓ EL MOTIVO DE NUESTRA PRESENCIA, SE TRATA DE UN INMUEBLE APARENTEMENTE DE RECIENTE CONSTRUCCIÓN TOTALMENTE EDIFICADO Y HABITADO, DE PLANTA BAJA Y DOS NIVELES CON DOS PORTONES METÁLICOS Y ACCESO PEATONAL, CON RESPECTO AL OBJETO Y ALCANCE DE ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN HAGO CONSTAR LO SIGUIENTE: 1. EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO ES HABITACIONAL, 2. PLANTA BAJA Y DOS NIVELES (TRES NIVELES) Y CUENTA CON SEMISÓTANO Y UN SÓTANO, 3. SE OBSERVAN 5 VIVIENDAS MISMAS QUE CUENTAN CON SU NÚMERO EN SU ACCESO, 4. NO SE PUEDE DETERMINAR LA SUPERFICIE DE LAS VIVIENDAS YA QUE TODAS SE ENCUENTRAN HABITADAS Y NO SE ENCUENTRAN LOS DUEÑOS Y EN OTRAS NO SE NOS PERMITE EL ACCESO, 5. LAS MEDICIONES SIGUIENTES A) 240 M2 B) NO SE PUEDE DETERMINAR AL MOMENTO YA QUE NO SE NOS PERMITE EL ACCESO A LA TOTALIDAD DEL INMUEBLE ES DECIR, NO SE PERMITE EL ACCESO A LAS VIVIENDAS C) 42 M2 D) 193 M2 E) 7.50 METROS LINEALES A LOSA, F) NO SE PUEDE DETERMINAR AL MOMENTO YA QUE NO SE NOS PERMITE EL ACCESO A LA TOTALIDAD DEL INMUEBLE ES DECIR, NO SE PERMITE EL ACCESO A LAS VIVIENDAS, G) DE NIVEL DE BANQUETA A PRIMER NIVEL ES 2.60 METROS LINEALES H) SE OBSERVA UN SÓTANO UNA PARTE UTILIZADA COMO ESTACIONAMIENTO Y OTRA CUENTA CON BODEGAS ASIGNADAS A LAS VIVIENDAS, I) SE ADVIERTE SEMISÓTANO CON ALTURA DE 1.70 METROS LINEALES, J) 370 M2 K) 207 M2 6. EL INMUEBLE SE ENCUENTRA ENTRE LAS CALLES DE AVENIDA TRES Y AVENIDA 2 SIENDO ESTA ÚLTIMA LAS MÁS CERCANA A UNA DISTNCIA DE 13 METROS LINEALES, 7. 2.90 METROS LINEALES. AL MOMENTO NO EXHIBE DOCUMENTACIÓN ALGUNA.-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/325/2021

De lo anterior, se desprende de manera medular que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, al momento de la visita de verificación observó un inmueble de reciente construcción totalmente edificado y habitado, el cual consta de 3 (tres) niveles (planta baja y dos niveles), un semisótano y un sótano, con 5 (cinco) viviendas, sin que se pueda determinar la superficie de las viviendas ya que se encuentran habitadas y no se tiene acceso a los departamentos, con las superficies siguientes: total del predio 240 m² (doscientos cuarenta metros cuadrados), construcción no se puede determinar, ya que no se tiene acceso a todo el inmueble, área libre 42 m² (cuarenta y dos metros cuadrados), desplante 193 m² (ciento noventa y tres metros cuadrados), altura del inmueble a partir del nivel de banqueta 7.50 metros lineales (siete punto cincuenta metros lineales), la superficie construida no se puede determinar al momento de la visita, altura entre pisos 2.60 metros lineales (dos punto sesenta metros lineales), se observa un semisótano de 1.70 metros lineales (uno punto setenta metros lineales) y un sótano, superficie construida bajo el nivel de banqueta 370 m² (trescientos setenta metros cuadrados), superficie para estacionamiento 207 m² (doscientos siete metros cuadrados), las cuales se determinaron utilizando Telémetro Láser digital marca Bosh GLM 150, tal como lo asentó la Persona Especializada en Funciones de Verificación antes citada.-----

Asimismo, la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, asentó en el acta de visita de verificación en relación a la documentación que se requiere en la orden de visita lo siguiente:-----

NO EXHIBE DOCUMENTOS AL MOMENTO DE LA VISITA.-

Al respecto, se advierte que durante el desarrollo de la visita de verificación en comento no fue exhibida documental alguna.-----

Cabe precisar que los hechos antes señalados, al haber sido asentados por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, quien se encuentra dotada de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones, se presumen validos 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, a lo anterior sirve de apoyo la tesis aislada que a continuación se cita:-----

*Novena Época
Registro: 169497
Instancia: Primera Sala
Tesis Aislada
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
XXVII, Junio de 2008
Materia(s): Civil
Tesis: 1a. LI/2008
Página: 392*

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".-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/325/2021

II.- Con fecha primero de noviembre de dos mil veintiuno, fue ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito firmado por el ciudadano [REDACTED] apoderado legal de la persona moral [REDACTED] propietaria del inmueble materia del presente procedimiento del cual se advierte que señaló medularmente lo siguiente: -----

"[...] Al respecto es importante señalar a este Instituto que la autorización de uso y ocupación, solo se emite cuando el encargado de realizar una construcción ha cumplido con lo señalado en su Manifestación de Construcción [...]"

"[...] evidenciando el cumplimiento de la normatividad señalada en el reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, así como en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Benito Juárez [...]" (sic). -----

Manifestación de la que se desprende que el ciudadano [REDACTED] apoderado legal de la persona moral [REDACTED] propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, señala que obtuvo la autorización de uso y ocupación acreditando el cumplimiento a la normatividad aplicable de acuerdo a la zonificación que le corresponde al inmueble visitado. -----

En ese tenor, esta autoridad procede a la valoración de las pruebas que guardan relación directa con el objeto y alcance de la orden de visita de verificación 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, la cual se hace consistir en las siguientes: -----

1. Original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio 67334-151SIAB18, de fecha nueve de noviembre de dos mil dieciocho, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la ahora Ciudad de México (SEDUVI), misma que 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 cual se le otorga valor probatorio pleno, con la que se acredita que al inmueble ubicado en Calle 7 (siete), número 65 A (sesenta y cinco A), Colonia San Pedro de los Pinos, Código Postal 03800 (tres mil ochocientos), Alcaldía Benito Juárez, le aplica la zonificación: **CB/3/20/A** Centro de Barrio, 3 (tres) niveles máximos de construcción, 20 % (veinte por ciento) mínimo de área libre: Densidad "A" (Alta): Una vivienda por cada 33.00 m² (treinta y tres metros cuadrados) de la superficie total del terreno. Superficie del predio 242.00 m² (doscientos cuarenta y dos metros cuadrados), 20% (veinte por ciento) de área libre equivalente a 48.40 m² (cuarenta y ocho punto cuarenta metros cuadrados), 80 % (ochenta por ciento) de superficie de desplante: equivalente a 193.60 m² (ciento noventa y tres punto sesenta metros cuadrados), superficie máxima de construcción 580.80 m² (quinientos ochenta punto ochenta metros cuadrados) y máximo 7 (siete) viviendas de construcción. -----
2. Original del Registro de Manifestación de Construcción Tipo B o C, con número de folio RABJ B-0086-19, de fecha de expedición doce de julio de dos mil diecinueve, registrado ante la ventanilla única de la ahora Alcaldía Benito Juárez, mismo que se valora en términos de los artículos 327 fracción III y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la cual se le otorga valor probatorio pleno, con la que se acredita las características de la obra a ejecutarse en el inmueble ubicado en Calle 7 (siete), número 65 A (sesenta y cinco A), Colonia San Pedro de los Pinos, ahora Alcaldía Benito Juárez, Código Postal 03800 (tres mil ochocientos), con las características y superficies siguientes: predio 242.00 m² (doscientos cuarenta y dos metros cuadrados), desplante 191.46 m² (ciento noventa y uno punto [REDACTED])



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/325/2021

cuarenta y seis metros cuadrados), número de niveles 3 (tres), número de sótanos 1 (uno), área libre 50.54 m² (cincuenta punto cincuenta y cuatro metros cuadrados), número de viviendas 5 (cinco), altura máxima sobre nivel de banqueta 11.94 m (once punto noventa y cuatro metros lineales), construcción bajo nivel de banqueta 293.00 m² (doscientos noventa y tres metros cuadrados), construcción sobre nivel de banqueta 572.10 m² (quinientos setenta y dos punto diez metros cuadrados).-----

3. Original de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, con número de folio 1919, de fecha de expedición treinta de noviembre de dos mil diecisiete, emitida por la Alcaldía Benito Juárez, misma que 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 cual se le otorga valor probatorio pleno, con la que se acredita que al inmueble ubicado en Calle 7 (siete), Colonia San Pedro de los Pinos, Código Postal 03800 (tres mil ochocientos), ahora Alcaldía Benito Juárez, le fue asignado como número oficial el 65 - A (sesenta y cinco - A).-----

III.- Asimismo, se advierte que durante la celebración de la Audiencia de Desahogo de Pruebas y Formulación de Alegatos de fecha veintiséis de noviembre de dos mil veintiuno, el ciudadano [REDACTED] apoderado legal de la persona moral [REDACTED] propietaria del inmueble visitado, en uso de la voz señaló los siguientes alegatos:-----

"[...] se cumple con toda la normatividad aplicable, por lo que no existe razón alguna para imponer sanciones a mi representada, siendo todo lo que deseo manifestar". [...] (sic).--

Manifestación de la que se desprende que el ciudadano [REDACTED] apoderado legal de la persona moral [REDACTED] Variable, propietaria del inmueble visitado, reitera que cumple con la normatividad aplicable, respecto a la zonificación en la cual se encuentra el inmueble visitado, por lo que no existe razón alguna para imponer alguna sanción a su representada.-----

IV.- En consecuencia 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 la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, mediante el acta de visita de fecha veintiuno de octubre de dos mil veinte. -----

En primer término, y como fue señalado por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, al momento de la visita de verificación en el inmueble objeto del presente procedimiento, observó un inmueble de reciente construcción totalmente edificado y habitado, el cual consta de 3 (tres) niveles (planta baja y dos niveles), un semisótano y un sótano, con 5 (cinco) viviendas, sin que se pueda determinar la superficie de las viviendas ya que se encuentran habitadas y no se tiene acceso a los departamentos, con las superficies siguientes: total del predio 240 m² (doscientos cuarenta metros cuadrados), construcción no se puede determinar, ya que no se tiene acceso a todo el inmueble, área libre 42 m² (cuarenta y dos metros cuadrados), desplante 193 m² (ciento noventa y tres metros cuadrados), altura del inmueble a partir del nivel de banqueta 7.50 metros lineales (siete punto cincuenta metros lineales), la superficie construida no se puede determinar al momento de la visita, altura entre pisos 2.60 metros lineales (dos punto sesenta metros lineales), se observa un semisótano de 1.70 metros lineales (uno punto setenta metros lineales) y un sótano, superficie construida bajo el nivel de banqueta 370 m² (trescientos setenta metros cuadrados), superficie para estacionamiento 207 m² (doscientos siete metros cuadrados).-----

Ahora bien, con la finalidad de verificar si el número de niveles y las superficies observadas al momento de la visita de verificación se encuentran permitidas para el inmueble de mérito, durante la sustanciación del presente procedimiento, fueron presentados diversos medios



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/325/2021

de prueba por el ciudadano [redacted] apoderado legal de la persona moral [redacted] propietaria del inmueble visitado, dentro de los cuales se desprende original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio 67334-151SIAB18, de fecha de expedición nueve de noviembre de dos mil dieciocho, mismo que contaba con una vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, esto fue hasta el diez de noviembre de dos mil diecinueve, resultando evidente que dicho certificado no se encontraba vigente al momento de la visita de verificación de fecha veintiuno de octubre de dos mil veintiuno, sin embargo, acreditó haber ejercido el derecho conferido en el mismo, al haber tramitado el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B o C, con número de folio RABJ B-0086-19, de fecha de expedición doce de julio de dos mil diecinueve, durante la vigencia del certificado antes referido, de conformidad con el artículo 158, fracción I, segundo párrafo, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, por lo que esta autoridad procede a su estudio para los efectos de la presente resolución, al ser la documental que señala la zonificación aplicable al inmueble objeto del presente procedimiento.-----

Del análisis del Certificado referido en el párrafo que antecede, se desprende que la zonificación aplicable al inmueble objeto del presente procedimiento es: **CB/3/20/A** Centro de Barrio, 3 (tres) niveles máximos de construcción, 20 % (veinte por ciento) mínimo de área libre: Densidad "A" (Alta): Una vivienda por cada 33.00 m² (treinta y tres metros cuadrados) de la superficie total del terreno. Superficie del predio 242.00 m² (doscientos cuarenta y dos metros cuadrados), 20 % (veinte por ciento) mínimo de área libre equivalente a 48.40 m² (cuarenta y ocho punto cuarenta metros cuadrados), 80 % (ochenta por ciento) de superficie de desplante: equivalente a 193.60 m² (ciento noventa y tres punto sesenta metros cuadrados), superficie máxima de construcción 580.80 m² (quinientos ochenta punto ochenta metros cuadrados y máximo 7 (siete) viviendas de construcción, en ese sentido y toda vez que del acta de visita de verificación de fecha veintiuno de octubre de dos mil veintiuno, se desprende que la Persona Especializada en Funciones de Verificación, asentó que al momento de la visita observó que el inmueble que nos ocupa estaba constituido por planta baja y dos niveles, es decir 3 (tres) niveles a partir del nivel de banqueta y 5 (cinco) viviendas, luego entonces, el número de niveles y el número de viviendas observados en inmueble de mérito al momento de la visita se encuentran dentro de los parámetros permitidos por la zonificación aplicable de conformidad con el Certificado citado.-----

Por lo que respecta a la superficie de área libre, es de señalar que la Persona Especializada en Funciones de Verificación, asentó en el acta de visita mencionada anteriormente, como superficie total del predio 240 m² (doscientos cuarenta metros cuadrados), no obstante como ya quedó precisado, del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio 67334-151SIAB18, de fecha nueve de noviembre de dos mil dieciocho, como del Registro de Manifestación de Construcción Tipo B o C, con número de folio RABJ B-0086-19, de fecha de expedición doce de julio de dos mil diecinueve, se desprende que la superficie del predio es de 242.00 m² (doscientos cuarenta y dos metros cuadrados), resultando evidente que **existe una variación en la superficie del predio de 2 m² (dos metros cuadrados)**, siendo este un dato impreciso para la correcta y objetiva calificación del acta de visita de verificación que nos ocupa.-----

Asimismo en relación a la superficie de desplante la Persona Especializada en Funciones de Verificación, asentó en el acta de visita que la superficie es 193.00 m² (ciento noventa y tres metros cuadrados), no obstante como ya quedó precisado, del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio 67334-151SIAB18, se desprende que la superficie de desplante es 193.60 m² (ciento noventa y tres punto sesenta metros cuadrados), resultando evidente que se encuentra dentro de los parámetros permitidos por la zonificación aplicable.-----

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 de los niveles, superficie de



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/325/2021

desplante y superficie de 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 67334-151SIAB18, de fecha nueve de noviembre de dos mil dieciocho, vigente al momento de la visita de verificación, expedido de conformidad con el DECRETO QUE CONTIENE PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL EN BENITO JUÁREZ, PUBLICADO EN LA GACETA OFICIAL DEL ENTONCES DISTRITO FEDERAL EL DÍA SEIS DE MAYO DE DOS MIL CINCO, (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), de conformidad con 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 primer párrafo, 47, 48 y 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que para mayor referencia a continuación se citan:-----

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”.-----

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 -----

No obstante lo anterior, se **CONMINA** a la persona moral [redacted] propietaria del inmueble visitado, que respecto a las superficies que esta autoridad se encontró imposibilitada de emitir pronunciamiento, las mismas se encuentren dentro de los parámetros permitidos por la zonificación y normatividad aplicables; no omitiendo señalar que esta autoridad podrá iniciar de oficio el procedimiento de verificación a que hace referencia la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y el Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal y sancionar en su caso las posibles irregularidades detectadas.-----

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87, fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, esta Autoridad resuelve en los siguientes términos.-----

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

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

I. La resolución definitiva que se emita.”-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/325/2021

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 adscrito a este Instituto, de conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa.

TERCERO.- Por lo que hace a los niveles y viviendas observadas en el inmueble visitado esta autoridad determina que la persona moral denominada [redacted] propietaria del inmueble visitado observa las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en materia de Desarrollo Urbano; lo anterior en términos de lo previsto en el considerando TERCERO de la presente resolución administrativa, dejando a salvo la facultad dada a esta autoridad para ordenar y realizar las visitas de verificación administrativas al inmueble.

CUARTO.- Con fundamento en los artículos 108, 109 y 110 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 105 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como 59, 60 y 61 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se hace del conocimiento del interesado que cuenta con un término de quince días hábiles contados a partir del día siguiente en que surta sus efectos la notificación de la resolución, para interponer 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] propietaria del inmueble objeto del presente procedimiento, por conducto de su apoderado legal el ciudadano [redacted] o a los ciudadanos [redacted] en el domicilio señalado para tales efectos ubicado en [redacted]

SEXTO.- Gírese atento oficio a la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que se lleve a cabo la notificación de la presente resolución; lo anterior de conformidad con lo establecido en los artículos 17 apartado D, fracciones I, XXII y último párrafo del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 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 en Materia de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, quien firma por duplicado al calce. Conste.

ELABORÓ LIC. ARMANDO TORRES JUÁREZ

REVISÓ MICHAEL ORTEGA RAMÍREZ

SUPERVISÓ LIC. ÁRAMA JESSICA RIVERO CRUZ