



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DU/780/2019
700-CVV-RE-07

En la Ciudad de México, a doce de agosto de dos mil diecinueve. -----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Tajín, número trescientos setenta y seis (376), Colonia Narvarte Oriente, Alcaldía Benito Juárez, en esta Ciudad; atento a los siguientes: -----

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

1.- En fecha veintisiete de mayo de dos mil diecinueve, se emitió la orden de visita de verificación al inmueble citado al proemio, identificada con el número de expediente INVEADF/OV/DU/780/2019, misma que fue ejecutada el veintiocho del mismo mes y año por el C. Alfredo Rivera de la Rosa, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados. -----

2.- En fecha cinco de junio de dos mil diecinueve, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por la C. [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 veinticuatro de junio de dos mil diecinueve, mediante el cual se tuvieron por ofrecidas las pruebas exhibidas, se le indicó que debía acreditar su personalidad en la audiencia de ley, apercibido que en caso de no hacerlo se le tendría por no acreditada ésta y en consecuencia por no presentado el escrito de cuenta, así como por perdido el derecho que pretendía ejercitar, asimismo se señaló fecha y hora para la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, misma que se desarrolló a las diez horas del veintinueve de julio de dos mil diecinueve, haciéndose constar la comparecencia de la C. [REDACTED] autorizada en el presente procedimiento, quien acreditó la personalidad en el presente procedimiento de la promovente con el carácter de Copropietaria y Apoderada Legal de los CC. [REDACTED]

1/6

[REDACTED] del inmueble visitado, teniéndose por desahogadas las pruebas admitidas y se formularon alegatos de manera verbal. -----

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

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

PRIMERO.- La Licenciada Maira Guadalupe López Olvera, Coordinadora de Substanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, es competente para resolver el presente asunto con fundamento en los artículos 14 párrafo segundo, 16 primer párrafo, 17 párrafo tercero 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, IX, 7 fracciones I, II, III, IV, 8, 9 y 13 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 1, 2 fracciones III y V, 6 fracción IV, 7 apartado A fracciones I inciso d), II y IV, 8 fracción II, 18, 19 fracción IV y Décimo Primero Transitorio de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 1, 2, 3 fracción VII, 7, 22 fracción II, 23, 25 apartado A BIS, fracciones I, IV, XI del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, 1 fracción IV, 2, 3 fracciones II, III y V, 4, 14 fracción IV, 35 y 78 del



**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DU/780/2019
700-CVV-RE-07**

Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, 8 fracción VII 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 Demarcación Territorial **Benito Juárez**, y 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 15 y 20 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, contienen los requisitos necesarios que todo acto de autoridad requiere 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, 6, 7 y 32 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México. -----

TERCERO.- LA CALIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN, se realiza de conformidad a lo previsto en el artículo 35 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, toda vez que se ingresó en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito de observaciones a que hace referencia el artículo 29 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a llevar a cabo el estudio del mismo, así como a dictar resolución debidamente fundada y motivada de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos. -----

2/6

Es de indicarse que el Personal Especializado en Funciones de Verificación, adscrito a este Instituto, asentó en el texto del acta de visita de verificación, que al requerir al visitado, para que exhibiera la documentación referida en la orden de visita de verificación, asentó sustancialmente y en lo que aquí nos interesa, lo siguiente: -----

VISITA DE VERIFICACIÓN ANTES MENCIONADA, POR LO QUE MUESTRA LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS:
I.- CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACION DE USO DEL SUELO EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, TIPO ORIGINAL, CON FECHA DE EXPEDICIÓN DOCE DE ABRIL DEL DOS MIL DIECIOCHO, CON VIGENCIA DE UN AÑO CONTADO A PARTIR DEL DIA SIGUIENTE DE SU EXPEDICIÓN, FOLIO 20257-151LUGA18, PARA EL DOMICILIO QUE NOS OCUPA. CON SUPERFICIE DE 240 METROS CUADRADOS, CON SELLO DE CERTIFICACIÓN, FIRMADO POR MARIA REYNA PALOMARES RESENDIZ, DE LA DIRECCIÓN DEL REGISTRO DE LOS PLANES Y PROGRAMAS.-----

Documental que además de ser exhibidas al momento de la visita de verificación, fue exhibida como prueba durante la substanciación del presente procedimiento, respecto de la cual esta autoridad se pronunciará en líneas subsecuentes. -----

Se procede a la calificación 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, asento en la parte conducente lo siguiente:-----



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DU/780/2019
700-CVV-RE-07

DEL REGISTRO DE LOS PLANOS Y PROYECTOS...
EN RELACIÓN CON EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, SE HACEN CONSTAR LOS SIGUIENTES HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS:

UNA VEZ CONSTITUIDO EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN (CALLE TAJÍN, NÚMERO 376, COLONIA NARVARTE ORIENTE, ALCALDÍA BENITO JUÁREZ), SE OBSERVA DESDE EL EXTERIOR UN INMUEBLE DE CUATRO NIVELES CON TAPIALES DE LAMINA, ATIENDE [REDACTED] EN SU CALIDAD DE ENCARGADO, EL DOMICILIO ES CORROBORADO CON EL VISITADO Y CON PLACAS DE NOMENCLATURA, UNA VEZ QUE NOS ATIENDE SE LE EXPLICA EL MOTIVO DE NUESTRA PRESENCIA, ASI COMON DEL PROCEDIMIENTO DE VERIFICACIÓN, UNA VEZ QUE NOS PERMITEN INGRESAR AL INMUEBLE, SE REALIZA UN RECORRIDO POR EL INTERIOR, OBSERVANDO UNA OBRA NUEVA CONCLUIDA DE PLANTA BAJA, SEMISÓTANO Y TRES NIVELES, EN ETAPA DE ACABADOS, TALES COMO COLOCACIÓN DE PORTON METÁLICO Y COLOCACION DE LOSETA EN SUS DIFERENTES NIVELES, ASI MISMO SE OBSERVAN DIVERSOS MATERIALES, TALES COMO CEMENTO, ARENA, GRAVA ENTRE OTROS. CON RELACIÓN AL ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, SE CORROBORÓ NLO SIGUIENTE, 1.- EL USO ES DE HABITACIONAL Y EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO EN EL INMUEBLE ES OBRA NUEVA EN ETAPA DE ACABADOS; 2.-EL NÚMERO DE NIVELES DE LA EDIFICACIÓN A PARTIR DEL NIVEL MEDIO DE BANQUETA ES DE PLANTA BAJA Y TRES NIVELES ; 3.- LA ACTIVIDAD OBSERVADA AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE OBRA NUEVA EN ETAPA DE ACABADOS; 4.- EL NUMERO DE NIVELES ES DE SEMISOTANO, PLANTA BAJA Y TRES NIVELES; 5.-EL NUMERO DE VIVIENDAS ES DE SIETE DEPARTAMENTOS; 6.- MEDICIONES; A) LA SUPERFICIE DEL PREDIO ES DE DOSCIENTOS VEINTIOCHO METROS CUADRADOS; B) LA SUPERFICIE DE LA CONSTRUCCIÓN ES DE NOVECIENTOS QUINCE METROS CUADRADOS; C) SUPERFICIE DE AREA LIBRE ES DE CUARENTA Y OCHO METROS CUADRADOS; D) LA SUPERFICIE DE DESPLANTE ES DE CIENTO OCHENTA Y SEIS METROS CUADRADOS; E) LA ALTURA DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL MEDIO DE BANQUETA ES DE DOCE METROS; F) LA SUPERFICIE CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL MEDIO DE BANQUETA ES DE SETECIENTOS SESENTA METROS CUADRADOS; G) LA SUPERFICIE CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL BAJO DE BANQUETA ES DE CIENTO CINCUENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (SEMISOTANO) ; A.- SE EXHIBE ORIGINAL DE CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACION DE USO DEL SUELO Y SE DESCRIBE EN EL APARTADO DE DOCUMENTOS.CONSTE..

De lo anterior, se desprende que se trata de una obra nueva en etapa de acabados conformada por **planta baja y tres (3) niveles, es decir, cuatro (4) niveles contados a partir del nivel medio de banqueta, cuenta con siete (7) departamentos, con una superficie de predio 228 m² (doscientos veintiocho metros cuadrados), una superficie de construcción de 915 m² (novecientos quince metros cuadrados), área libre de 48 m² (cuarenta y ocho metros cuadrados), superficie de desplante 186 m² (ciento ochenta y seis metros cuadrados), una altura de 12 m (doce metros lineales), y de construcción a partir del nivel medio de banqueta de 760 m² (setecientos sesenta metros cuadrados), y superficie de construcción bajo nivel medio de banqueta de 155 m² (ciento cincuenta y cinco metros cuadrados)**, mismas que se determinaron utilizando Telemetro laser digital marca Bosch GLM 150, tal y como lo asienta el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, quien se encuentra dotado de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones, de conformidad con lo previsto en el artículo 29 fracción III de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal y 3 fracción XVI del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

3/6

En dicho sentido esta autoridad procede a la valoración de las pruebas que fueron admitidas y desahogadas durante la substanciación del presente procedimiento, las cuales se valoran en términos de los artículos 402 y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente a la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México conforme a su artículo 4 párrafo segundo; en relación con el objeto y alcance de la Orden de visita de verificación, sin que sea necesario hacer mención expresa de ellas conforme a la tesis 26, de la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicada en la página treinta y nueve, de la segunda parte del Informe de Labores que rindió el Presidente de la Suprema Corte de Justicia de la Nación en mil novecientos ochenta y nueve, del rubro y texto siguientes:

"PRUEBAS DOCUMENTALES. SU RELACIÓN EN LA AUDIENCIA CONSTITUCIONAL. Para dar cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 151, primer párrafo de la Ley de Amparo, es suficiente que en el acta de la audiencia se señale que se dio lectura a las constancias que obran en autos, para que se entienda que las documentales han quedado relacionadas y



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DU/780/2019
700-CVV-RE-07

recibidas en ese acto, sin que sea necesario que se haga mención expresa de cada una de ellas."-----

En dicho sentido, esta autoridad determina que la documental que obra agregada a los autos del presente procedimiento que puede considerarse porque establece la normatividad aplicable al inmueble visitado, es el original del **Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, folio 20257-151LUGA18 de fecha de expedición doce de abril de dos mil dieciocho**, relativo al inmueble visitado, del cual se desprende que tenía una vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, esto fue, hasta el trece de abril de dos mil diecinueve, resultando evidente que dicho certificado no se encontraba vigente al momento de la práctica de la visita de verificación; sin embargo, acredita haber ejercido el derecho conferido en el mismo, en términos del artículo 158 párrafo tercero del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al haber tramitado su Registro de Manifestación de Construcción Tipo B o C, folio FJB-0137-18, con sello de ventanilla única de la delegación Benito Juárez de fecha veintiocho de junio de dos mil dieciocho, durante la vigencia del Certificado de referencia, por lo que resulta procedente tomarlo en cuenta para la emisión de la presente determinación.-----

Una vez precisado lo anterior, del estudio y análisis del **Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, folio 20257-151LUGA18 de fecha de expedición doce de abril de dos mil dieciocho**, se advierte que la zonificación aplicable al inmueble visitado, es H/4/20 (Habitacional, 4 niveles de construcción, 20% de área libre: 48 m²) y una superficie máxima de construcción de 768 m² (setecientos sesenta y ocho metros cuadrados), una superficie de desplante de 186 m² (ciento ochenta y seis metros cuadrados), por lo que se hace evidente que los niveles, el número de viviendas, superficie de construcción, superficie de desplante y área libre, observados al momento de la práctica de la visita de verificación en el inmueble visitado, son los permitidos en las normas de zonificación y ordenación en materia de desarrollo urbano, de conformidad con la zonificación aplicable prevista en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, folio 20257-151LUGA18 de fecha de expedición doce de abril de dos mil dieciocho, toda vez que ha quedado precisado en líneas que anteceden que el inmueble visitado se encontraba conformado por cuatro (4) niveles contados a partir del nivel medio de banquetta, cuenta con siete (7) departamentos, área libre de 48 m² (cuarenta y ocho metros cuadrados), superficie de desplante 186 m² (ciento ochenta y seis metros cuadrados), y de construcción a partir del nivel medio de banquetta de 760 m² (setecientos sesenta metros cuadrados).-----

4/6

En virtud de lo asentado por el personal especializado en funciones de verificación, así como por las documentales exhibidas durante la substanciación del presente procedimiento, esta autoridad determina que el visitado observa las disposiciones legales y reglamentarias en materia de desarrollo urbano y uso del suelo, de conformidad con el **Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, folio 20257-151LUGA18 de fecha de expedición doce de abril de dos mil dieciocho**, en relación con el artículo 43, 47, 48 y 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismos que citan:-----

"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 numerales 47, 48 y 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que para mayor referencia a continuación se citan:-----

✓



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DU/780/2019
700-CVV-RE-07

"Artículo 47.-Las normas de ordenación establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo. Las Secretarías las expedirá en los términos que señale esta ley y su reglamento".-----

"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: -----

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 y 35 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se 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-----

5/6

PRIMERO.- Esta Autoridad es competente para 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 declara 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, número de viviendas, superficie de construcción, superficie de desplante y superficie de área libre observados en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación se determina que la C. [REDACTED]

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.-----

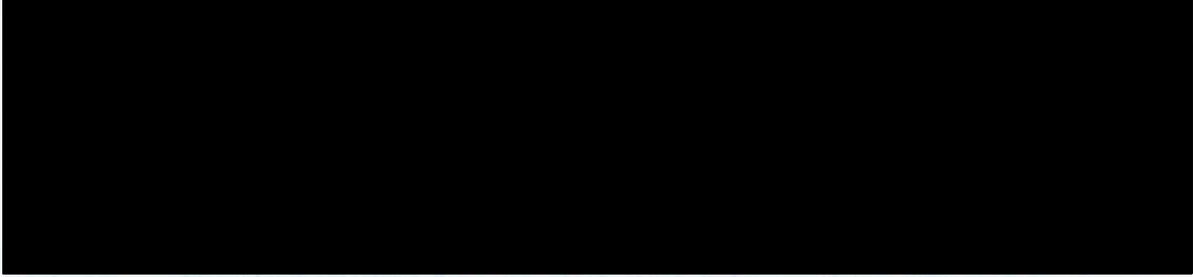
CUARTO.- Con fundamento en los artículos 59, 60 y 61 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se hace del conocimiento del interesado que tiene un término de quince días hábiles contados a partir del día siguiente al en que surta sus efectos la notificación de la resolución,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



**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DU/780/2019
700-CVV-RE-07**

QUINTO.- 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 el artículo 83 fracción I del Reglamento en cita.-----

SEXTO.- Notifíquese personalmente el contenido de la presente resolución a la C.



SÉPTIMO.- Previa notificación de la presente determinación administrativa que conste en las actuaciones del procedimiento número INVEADF/OV/DU/780/2019, y una vez que cause estado, archívese como asunto total y definitivamente concluido, en términos de lo dispuesto en el Considerando Tercero de la presente determinación administrativa.-----

OCTAVO.- CÚMPLASE -----

6/6

Así lo resolvió la Licenciada Maira Guadalupe López Olvera, Coordinadora de Substanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, quien firma por duplicado al calce. Conste.-----

LFS/ACC