



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DU/831/2019
700-CVV-RE-07

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Calle Petén, número ciento cuarenta y uno (141), Colonia Narvarte Oriente, Código Postal 03023, Alcaldía Benito Juárez, en la Ciudad de México; atento a los siguientes: -----

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

1.- En fecha veintiocho de mayo de dos mil diecinueve, se emitió la orden de visita de verificación administrativa al inmueble citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEADF/OV/DU/831/2019, misma que fue ejecutada el veintinueve del mismo mes y año, por el C. Alejandro García Soto, personal especializado en funciones de verificación a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados. -----

2.- El veintinueve de mayo de dos mil diecinueve, se emitió la Orden de Implementación de Medidas Cautelares y de Seguridad al inmueble objeto del presente procedimiento, en cumplimiento al Acuerdo para la implementación de Medidas Cautelares y de Seguridad de misma fecha, la cual fue ejecutada por el C. Alejandro García Soto, personal especializado en funciones de verificación, en similar fecha.-----

3.- El día diez de junio de dos mil diecinueve, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signados por el 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 diecinueve de agosto de dos mil diecinueve, mediante el cual se tuvo por acreditada la personalidad del promovente como copropietario y apoderado legal de los copropietarios del establecimiento materia del presente procedimiento.-----

1/6

4.- Mediante recurso presentado en la Oficialía de Partes de este Instituto, el día catorce de agosto del año en curso, el C. [REDACTED] formuló alegatos.-----

5.- En fecha diez de julio de dos mil diecinueve, se recibió en la Oficialía de Partes de esta Coordinación el oficio INVEA/DVMAC/3416/2019, mediante el cual se remiten las constancias relativas al cumplimiento del proveído de fecha veinticinco de junio de dos mil diecinueve, dictado en el juicio TJ/IV-61610/2019, radicado ante la Cuarta Sala Ordinaria Ponencia Diez del Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México, en el que se ordenó de manera conjunta y/o separada se lleve a cabo el levantamiento del estado de suspensión total temporal de actividades y el retiro de los sellos de suspensión de actividades que imperan en el establecimiento que nos ocupa, mismo que fue ejecutado mediante acta de retiro de sellos de fecha nueve de julio de dos mil diecinueve.-----

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

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

PRIMERO.- La suscrita Licenciada Maira Guadalupe López Olvera Coordinadora de Substanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, es competente para resolver los procedimientos de calificación de ✓



**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DU/831/2019
700-CVV-RE-07**

actas de visita de verificación en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiesen incurridos los visitados; de conformidad con lo dispuesto en los artículos 14 párrafo segundo y 16 primer párrafo, 17 párrafo tercero, 44 y 122 apartado A fracción V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1 y 33 numeral 1, y transitorios trigésimo y trigésimo primero de la Constitución Política de la Ciudad de México; 1, 3 fracción I y XII, 5, 11 fracción II, 44 fracción I y 45 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; 1, 2 fracciones II y VI, 3, 5 y 6 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VIII y IX, 7 fracciones I, II, III, IV, 8, 9, 13, 19 bis, 97 párrafo segundo, 98, 105, 105 Bis, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c y IV, y transitorio Quinto, 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, fracciones I, IV, V y XI, del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, Organismo Público Descentralizado; 1 fracción IV, 2, 3 fracciones II, III y V, 4, 14 fracción IV, 35, 48, 49, y 78 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 8 fracción VII, 96 y 97, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.-----

SEGUNDO.- El objeto de la presente resolución, es determinar el cumplimiento a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como al Programa General de Desarrollo Urbano, Programa Delegacional y/o Parcial de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Benito Juárez, así como a las Normas de Zonificación y Ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación instrumentada en el establecimiento 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 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.-----

2/6

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, por lo que se procede a dictar resolución debidamente fundada y motivada de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos. -----

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:-----

W

✓



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DU/831/2019
700-CVV-RE-07

PRESENTE, PARA UNA ZONIFICACION H/4/20/A, PARA NUEVE VIVIENDAS, CON SELLO DE CERTIFICACION DE LA NOTARIA 44, EN RELACION CON EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACION, SE HACEN CONSTAR LOS SIGUIENTES HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS:

CONSTITUIDO EN EL INMUEBLE CON DOMICILIO EN CALLE PETEN, NÚMERO 141, COLONIA NARVARTE ORIENTE, CÓDIGO POSTAL 03023, ALCALDÍA BENITO JUÁREZ, EN LA CIUDAD DE MÉXICO, MISMO QUE FUE CORROBORADO POR LA NOMENCLATURA DE LA CALLE Y POR EL VISITADO EL C. [REDACTED], EN SU CARÁCTER DE ENCARGADO DEL INMUEBLE Y QUIÉN BRINDA TODAS LAS FACILIDADES PARA REALIZAR LA VISITA DE VERIFICACIÓN, SE HACE CONSTAR: SE TRATA DE UN INMUEBLE DE OBRA NUEVA EN PROCESO, EN ETAPA DE ACABADOS, CONSTITUIDO DE SEMISOTANO, PLANTA BAJA Y TRES NIVELES, CON TAPIAL DE MADERA EN FACHADA, SE OBSERVA MALLA SOMBRA COLOR NEGRA COLOCADA EN FACHADA, AL INTERIOR OBSERVÓ 18 PERSONAS REALIZANDO TRABAJOS DE CONSTRUCCIÓN CONCISTENTES EN: APLAZADO DE MUROS INTERNOS Y EXTERNOS, COLOCACIÓN DE PISOS DE LOSETA. EN CUANTO AL ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN SE HACE CONSTAR: 1.- EL NÚMERO DE NIVELES DE LA EDIFICACIÓN A PARTIR DEL NIVEL MEDIO DE BANQUETA ES DE PLANTA Y TRES NIVELES, 2.- EL NÚMERO DE VIVIENDAS OBSERVADAS AL INTERIOR DEL INMUEBLE SON 9, EN ETAPA DE ACABADOS, 3.- LA MEDICIÓN DE LAS SIGUIENTES SUPERFICIES: A) SUPERFICIE DEL PREDIO 276.63 METROS CUADRADOS, B) SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN 705.29 METROS CUADRADOS, C) SUPERFICIE CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL MEDIO DE BANQUETA 626.94 METROS CUADRADOS, D) SUPERFICIE CONSTRUIDA BAJO NIVEL MEDIO DE BANQUETA 78 METROS CUADRADOS, E) ALTURA DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL MEDIO DE BANQUETA ES DE 12 METROS LINEALES, F) SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE 113.89 METROS CUADRADOS, G) SUPERFICIE DE DESPLANTE 162.74 METROS CUADRADOS, 4.- SE TRATA DE OBRA NUEVA EN PROCESO, EN ETAPA DE ACABADOS, A.- SE EXHIBE CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN DESCRITO EN EL APARTADO DE DOCUMENTOS Y C.- NO SE EXHIBE DICTAMEN TÉCNICO EMITIDO POR LA SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA.

Al respecto, el personal especializado en funciones de verificación hizo constar que se trata de una obra nueva en etapa de acabados, constituida al momento de la visita de verificación **por cuatro (4) niveles contados a partir del nivel medio de banqueta, con un total de nueve (9) viviendas, en una superficie de predio de 276.63 m² (doscientos setenta y seis punto sesenta y tres metros cuadrados), una superficie de construcción contada a partir del nivel medio de banqueta de 626.94 m² (seiscientos veintiséis punto noventa y cuatro metros cuadrados), una superficie de área libre de 113.89 m² (ciento trece punto ochenta y nueve metros cuadrados), una superficie de desplante de 162.74 m² (ciento sesenta y dos punto setenta y cuatro metros cuadrados) y una altura de 12 m (doce metros lineales), superficies que se determinaron utilizando telemetro laser digital marca bosch GLM 150, tal y como lo asentó el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, en el acta de visita de verificación materia del presente procedimiento, quien se encuentra dotado de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones, de conformidad con los artículos 46 fracción III de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 3 fracción XVI del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.**

3/6

Asimismo asentó en el acta de visita de verificación, en relación a la documentación a que se refiere la orden de visita, lo siguiente:

SE REQUIERE AL C. [REDACTED] PARA QUE EXHIBA LA DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACION ANTES MENCIONADA, POR LO QUE MUESTRA LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS: I.- CERTIFICADO UNICO DE ZONIFICACION DE USO DEL SUELO EXPEDIDO POR SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, TIPO COPIA CERTIFICADA, CON FECHA DE EXPEDICIÓN DIECISÉIS DE MARZO DEL DOS MIL DIECISIETE, CON VIGENCIA DE DE UN AÑO CONTADO A PARTIR DEL DÍA SIGUIENTE DE SU EXPEDICIÓN., FOLIO [REDACTED], PARA EL DOMICILIO OBJETO DE LA PRESENTE, PARA UNA ZONIFICACION H/4/20/A, PARÁ NUEVE VIVIENDAS, CON SELLO DE CERTIFICACION DE LA NOTARIA 44.

En consecuencia, esta autoridad procede a la valoración de las documentales que fueron exhibidas durante la visita de verificación, así como las pruebas admitidas y desahogadas durante la substanciación del presente procedimiento, las cuales se valoran en términos de los artículos 327 fracción II 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



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DU/831/2019
700-CVV-RE-07

de Justicia de la Nación en mil novecientos ochenta y nueve, del rubro y texto siguientes: -----

Tesis:
Semanario Judicial de la Federación
Octava Época
206494 2 de 782
Segunda Sala
Tomo IV, Primera Parte, Julio-Diciembre de 1989
Pag. 185
Tesis Aislada(Común)

PRUEBAS DOCUMENTALES. SU RELACION 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 recibidas en ese acto, sin que sea necesario que se haga mención expresa de cada una de ellas.-----

Probanzas de las que se advierte el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio [REDACTED], de fecha de expedición dieciséis de marzo de dos mil diecisiete, del cual se desprende que tenía una vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, esto fue hasta el diecisiete de marzo de dos mil dieciocho, 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 fracción II 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 FBJ-0286-17, de fecha diez de octubre de dos mil diecisiete, durante la vigencia del Certificado de referencia, mismo que al ser consultado en la página electrónica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, coincide plenamente con la imagen digital almacenada en dicha página, por lo que esta autoridad entrará a su estudio en la presente resolución.-----

4/6

Ahora bien, del estudio y análisis realizado al Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio [REDACTED], de fecha de expedición dieciséis de marzo de dos mil diecisiete, se advierte que al inmueble visitado le aplica la zonificación Habitacional, cuatro (4) niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre equivalente a 58.48 m² (cincuenta y ocho punto cuarenta y ocho metros cuadrados), superficie de desplante de 233.92 m² (doscientos treinta y tres punto noventa y dos metros cuadrados), superficie máxima de construcción de 935.68 m² (novecientos treinta y cinco punto sesenta y ocho metros cuadrados) y 9 (nueve) viviendas permitidas, por lo que considerando que del acta de visita de verificación materia del presente asunto, se advierte que el inmueble de referencia contaba con cuatro (4) niveles contados a partir del nivel medio de banquetta, con un total de nueve (9) viviendas, en una superficie de construcción contada a partir del nivel medio de banquetta de 626.94 m² (seiscientos veintiséis punto noventa y cuatro metros cuadrados) y una superficie de desplante de 162.74 m² (ciento sesenta y dos punto setenta y cuatro metros cuadrados), se hace evidente que los niveles, el número de viviendas, la superficie máxima de construcción y la superficie de desplante observados al momento de la visita de verificación en el inmueble visitado, son los permitidos en la zonificación aplicable prevista en el Certificado de referencia.-----

Ahora bien, para determinar si el visitado cumple con la superficie de área libre que señala la zonificación aplicable, es importante especificar que del Certificado Único de



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DU/831/2019
700-CVV-RE-07

Zonificación de Uso del Suelo, folio [REDACTED] de fecha de expedición dieciséis de marzo de dos mil diecisiete, se desprende que el porcentaje de área libre que debe respetar es del 20%, esto es, de 58.48 m² (cincuenta y ocho punto cuarenta y ocho metros cuadrados), por lo que del acta de visita de verificación se desprende lo siguiente: "...Superficie de área libre 113.89 metros cuadrados..." (sic), esto es, 55.41 m² (cincuenta y cinco punto cuarenta y un metros cuadrados) más del porcentaje requerido en la zonificación aplicable al inmueble de referencia prevista en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio [REDACTED] de fecha de expedición dieciséis de marzo de dos mil diecisiete, por lo que se hace evidente que el área libre observada al momento de la práctica de la visita de verificación en el inmueble visitado, es la permitida en la zonificación prevista en el Certificado de referencia.-----

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, el número máximo de viviendas, la superficie máxima de construcción, la superficie de 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, folio [REDACTED], de fecha de expedición dieciséis de marzo de dos mil diecisiete, 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".-----

5/6

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, que para mayor referencia a continuación se citan:-----

"Artículo 47.-Las normas de ordenación establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo. Las Secretaría 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: -----

I. En suelo urbano: Habitacional; Comercial; De Servicios; Industrial; Espacio Abierto; Áreas Verdes, y los demás que se establezcan en el reglamento -----

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México 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."-----



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DU/831/2019
700-CVV-RE-07

-----RESUELVE-----

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, el número máximo de viviendas, la superficie máxima de construcción, la superficie de desplante y superficie de área libre, observados en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación, esta autoridad determina que el C. [REDACTED] copropietario y apoderado legal de los copropietarios del inmueble materia del presente procedimiento, al momento de la visita de verificación cumplió con las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, dejando a salvo a la facultad dada a esta autoridad para ordenar y realizar las visitas de verificación necesarias en el inmueble; 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.-----

6/6

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 lo dispuesto en el artículo 83 fracción I del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

SEXTO.- Notifíquese personalmente el contenido de la presente resolución al C. [REDACTED] copropietario y apoderado legal de los copropietarios del inmueble materia del presente procedimiento, y/o a los CC. [REDACTED] personas autorizadas dentro del presente procedimiento, en el domicilio donde se llevó a cabo la visita de verificación. -----

SÉPTIMO.- CÚMPLASE -----

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 al calce por duplicado. Conste.-----

MAZ/VD/DC/ASAG