



“2020, año de Leona Vicario, Benemérito Madre de la Patria” INVEACDMX/OV/DU/289/2019

En la Ciudad de México, a quince de enero de dos mil veinte. -----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Yacatas número 476 (cuatrocientos setenta y seis), Colonia Narvarte Poniente, Alcaldía Benito Juárez, Código Postal 03020, en esta Ciudad de México, de conformidad con los siguientes: -----

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

1.- En fecha veinticinco de septiembre de dos mil diecinueve, se emitió la orden de visita de verificación al inmueble citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEACDMX/OV/DU/289/2019, misma que fue ejecutada el veintiséis del mismo mes y año por el C. Arturo Gil Medina, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados. -----

2.- En fecha ocho de octubre de dos mil diecinueve, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado 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 veintidós de octubre de dos mil diecinueve, mediante el cual el C. [REDACTED] acreditó su personalidad como administrador único de la persona moral denominada [REDACTED] propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, teniéndose por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas, señalándose fecha y hora a efecto de llevar a cabo audiencia de ley, misma que se llevó el día trece de diciembre de dos mil diecinueve, diligencia en la cual se desahogaron las pruebas presentadas y se formularon alegatos de manera verbal, turnándose el presente expediente a fase de resolución. -----

1/4

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

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

PRIMERO.- La suscrita Licenciada Deyanira Ruiz Mosqueda, Directora de Calificación “A” del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, es competente para resolver los procedimientos de calificación de actas de visita de verificación en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiesen incurridos los visitados; de conformidad con lo dispuesto en los artículos 14 párrafo primero y 16 primer párrafo, 17 párrafo segundo y 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, 11, 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 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 y Normas de Ordenación en esta Ciudad, derivado del texto del acta de visita de verificación instrumentada en el inmueble en comento, 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 que 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, por lo que se procede a dictar resolución debidamente fundada y motivada de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos. -----

En relación a la documentación requerida a que se refiere en la orden de visita, el personal especializado en funciones de verificación, asentó lo siguiente: -----

"NO EXHIBE DOCUMENTOS AL MOMENTO" (Sic)

Se procede a la calificación del texto del acta de visita de verificación ejecutada, en cumplimiento a la orden de visita de verificación materia del presente asunto, de la que se desprende que el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, asentó los siguientes hechos, objetos, lugares y circunstancias: -----

"... INMUEBLE EN PROCESO DE OBRA NUEVA EN ETAPA DE ACABADOS CONTANDO CON PLANTA BAJA Y TRES NIVELES CON FACHADA GRIS Y TAPIAL DE MADERA, LOS TRABAJOS AL INTERIOR SON DE COLOCACIÓN DE PISOS, CANCELERÍA Y PLAFONES, CONFORME EL ALCANCE DE LA ORDEN HAGO CONSTAR LO SIGUIENTE: 1.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE PROCESO DE CONSTRUCCIÓN EN ETAPA DE ACABADOS. 2.- EL NÚMERO DE NIVELES BAJO NIVEL DE BANQUETA NO CUENTA CON TAL, 3.- EL NÚMERO DE NIVELES SOBRE NIVEL DE BANQUETA CUATRO NIVELES, 4.- EL NÚMERO DE VIVIENDAS NO SE DETERMINA YA QUE ESTÁ EN OBRA, 5.- LAS SIGUIENTES MEDIDAS. A) SUPERFICIE DEL PREDIO ES DE 237.45 M² DOSCIENTOS TREINTA Y SIETE PUNTO CUARENTA Y CINCO METROS CUADRADOS, B) SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN 718.52 M² SETECIENTOS DIECIOCHO PUNTO CINCUENTA Y DOS METROS CUADRADOS, C) SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE 51.94 M² CINCUENTA Y UNO PUNTO NOVENTA Y CUATRO, D) SUPERFICIE DE DESPLANTE 179.63 M² CIENTO SETENTA Y NUEVE PUNTO SESENTA Y TRES METROS CUADRADOS, E) ALTURA DE ENTRE PISOS PLANTA BAJA 3.89 M, NIVELES SUBSECUENTES 2.49 M, F) ALTURA DEL INMUEBLE 12.19 M DOCE PUNTO DIECINUEVE METROS, G) ALTURA CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA 718.52 M² (SETECIENTOS DIECIOCHO PUNTO CINCUENTA Y DOS METROS CUADRADOS), H) SI EL INMUEBLE CUENTA CON NIVEL MEDIO DE BANQUETA INDIQUE LA ALTURA, EL INMUEBLE NO CUENTA CON NIVEL MEDIO DE BANQUETA..." (Sic)

De lo anterior, se concluye que se trata de un inmueble en proceso de obra nueva en etapa de acabados contando con planta baja y tres niveles, en una superficie del predio es de 237.45 m² (doscientos treinta y siete punto cuarenta y cinco metros cuadrados), b) superficie de construcción de 718.52 m² (setecientos dieciocho punto cincuenta y dos metros cuadrados), c) superficie de área libre 51.94 m² (cincuenta y uno punto noventa y cuatro), d) superficie de desplante 179.63 m² (ciento setenta y nueve punto sesenta y tres metros cuadrados), superficies que se determinaron mediante telemetro laser digital marca Bosch GLM 150; Los trabajos al interior son de colocación de pisos, cancelería y plafones 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 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. -----

2/4



**“2020, año de Leona Vicario, Benemérito Madre de la Patria”
INVEACDMX/OV/DU/289/2019**

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

Documentales de las cuales se desprende la Copia Certificada del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio 73242-151OLGE18 de fecha cinco de diciembre de dos mil dieciocho, vigente al momento de la visita de verificación, del cual se desprende que al inmueble objeto del presente procedimiento, le aplica la zonificación **H/4/20 Habitacional**, cuatro niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, resultando 47.52 m² (cuarenta y siete punto cincuenta y dos metros cuadrados), 80% de superficie de desplante, resultando 190.80 m² (ciento noventa punto ochenta metros cuadrados), superficie máxima de construcción de 760.32 m² (setecientos sesenta punto treinta y dos metros cuadrados) así como cinco viviendas, por lo anterior, del acta de visita de verificación se desprende que el inmueble se encontraba constituido por cuatro niveles, una superficie de área libre de 51.94 m² (cincuenta y uno punto noventa y cuatro metros cuadrados), una superficie de desplante de 179.63 m² (ciento setenta y nueve punto sesenta y tres metros cuadrados) y una superficie de construcción de 718.52 m² (setecientos dieciocho punto cincuenta y dos metros cuadrados), por lo que se hace evidente que los niveles y las superficies observadas al momento de la práctica de la visita de verificación en el inmueble visitado, se encuentran dentro de los parámetros permitidos, de conformidad con la zonificación aplicable prevista en el Certificado de referencia. -----

3/4

En virtud de lo anterior, esta autoridad determina que el inmueble materia del presente procedimiento, observa las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, respecto a los niveles y superficies observadas en la visita de verificación, de conformidad con la zonificación aplicable antes citada, (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), de conformidad con el artículo 43, 47, 48 y 51 fracción I 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.”-----

“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: -----

*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."-----

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 reconoce la validez del texto del acta de visita de verificación practicada por personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, de conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa.-----

TERCERO.- Por lo que hace a los niveles y superficies observadas en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación, esta autoridad determina que la persona moral denominada [redacted] propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, 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.-----

4/4

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 de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

SEXTO.- Notifíquese personalmente el contenido de la presente resolución a la persona moral denominada [redacted] propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, a través de su administrador único, el C. [redacted] en el domicilio ubicado en [redacted].-----

SÉPTIMO.- Previa notificación de la presente determinación administrativa que obre en los autos del procedimiento número INVEACDMX/OV/DU/289/2019 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.-----

Así lo resolvió la Licenciada Deyanira Ruiz Mosqueda, Directora de Calificación "A" del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, quien firma al calce por duplicado. Conste.-----

MAZR/JCAZ/EPSC