



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/571/2019

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Sur 73-B (setenta y tres-B) número 240 (doscientos cuarenta), Colonia Sinatel, Alcaldía Iztapalapa, Código Postal 09470, Ciudad de México, remitido mediante oficio INVEA/DVMAC/5323/2019, en fecha ocho de noviembre del dos mil diecinueve, signado por el Subdirector de Orden y Verificación de las Materias del Ámbito Central de este Instituto, atento a los siguientes: -----

**RESULTANDOS**

1.- El cuatro de noviembre 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/571/2019, misma que fue ejecutada el día cinco del mismo mes y año, por la C. Nancy Albarrán Martínez, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto de Verificación, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados. -----

2.- En fecha veinte de noviembre 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 consideraron 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 veinticinco de noviembre de dos mil diecinueve, mediante el cual se indicó que debía presentar original y/o copia certificada de la documental con la cual acredite su personalidad, se fijó fecha y hora a efecto de celebrar audiencia de ley, misma que se llevó a cabo el día quince de enero de dos mil veinte, diligencia en la cual se acreditó su personalidad como propietario del inmueble visitado, se desahogaron las pruebas presentadas y se turnó el presente expediente a fase de resolución. -----

1/6

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

**CONSIDERANDOS**

**PRIMERO.-** La 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 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, 37, 48, 49, y 78 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 96 y 97, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/571/2019

**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 Iztapalapa, 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 inmueble en comento, practicada en cumplimiento a la orden materia del presente asunto, documentos públicos que conforme a los artículos 6, 7, 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 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. -----

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, exhibiera la documentación referida en la orden de visita de verificación, lo siguiente: -----

*"A) NO EXHIBE DOCUMENTOS REQUERIDOS EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN"  
(Sic)*

Ahora bien, toda vez que de lo anterior se desprende que el visitado no exhibió al momento de la visita de verificación documental alguna, esta autoridad no emitirá pronunciamiento respecto a las documentales requeridas en la orden de visita de verificación de fecha ocho de enero de dos mil veinte. -----

2/6

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: -----

*"...INMUEBLE CONSTITUIDO EN PLANTA BAJA Y TRES NIVELES CON FACHADA COLOR DURAZNO CON ZAGUÁN COLOR CAFÉ Y NÚMERO OFICIAL VISIBLE, SE OBSERVA UN INMUEBLE CON TRABAJOS DE APLANADOS, INSTALACIONES HIDRÁULICAS – SANITARIAS, ELÉCTRICAS, SE OBSERVAN SIN HERRERÍAS TODOS LOS VANOS DE PUERTAS Y VENTANAS, CABE SEÑALAR QUE FUERON RETIRADAS UNA SECCIÓN DE ENTREPISOS MARQUESINA EN UN PASILLO, MARQUESINA EN ACCESO PRINCIPAL EN PLANTA BAJA, CABE SEÑALAR QUE EN EL CUARTO NIVEL SE OBSERVAN TRES CUARTOS CON LOSA (SIN PODER DETERMINAR SI YA EXISTÍAN) TODA VEZ QUE YA CUENTAN CON APLANADO. CON RESPECTO AL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA SE DESPRENDE LO SIGUIENTE: EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE REMODELACIÓN, SE OBSERVAN DOS SECCIONES DE DEMOLICIÓN DE MARQUESINAS, CAMBIO DE INSTALACIONES, 3.- SE OBSERVAN CUATRO NIVELES SOBRE EL NIVEL DE BANQUETA, 2. NO SE OBSERVAN NIVELES BAJO NIVEL DE BANQUETA, 4. AL MOMENTO NO HAY VIVIENDAS, 5. LAS MEDICIONES SON LAS SIGUIENTES A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE 240 M<sup>2</sup> (DOSCIENTOS CUARENTA METROS CUADRADOS), B) LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN ES DE 458 M<sup>2</sup> (CUATROCIENTOS CINCUENTA Y OCHO METROS CUADRADOS), C) LA SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE ES DE 94 M<sup>2</sup> (NOVENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS), D) LA SUPERFICIE DE DESPLANTE ES DE 146 M<sup>2</sup> (CIENTO CUARENTA Y SEIS METROS CUADRADOS), E) LA ALTURA DE ENTRE PISOS ES DE DOS PUNTO SETENTA METROS, F) LA ALTURA DEL INMUEBLE ES DE 12.5 M (DOCE PUNTO CINCO METROS),H) EL NIVEL NO CUENTA CON NIVEL MEDIO DE BANQUETA..." (Sic)*

De lo anterior, se desprende que se trata de un inmueble, con una superficie del predio de 240 m<sup>2</sup> (doscientos cuarenta metros cuadrados), constituido de cuatro niveles sobre nivel de banquetta, superficie de construcción contada a partir del nivel de banquetta de 458 m<sup>2</sup> (cuatrocientos cincuenta y ocho metros cuadrados) y una superficie de área libre de 94 m<sup>2</sup>



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/571/2019**

(noventa y cuatro metros cuadrados), superficies que se determinaron utilizando telemetro laser digital marca Bosch GLM 150, en el que se llevan a cabo labores de remodelación, tales como trabajos de aplanado, instalaciones hidráulicas – sanitarias, eléctricas, así como dos secciones de demolición de marquesinas, tal y como lo asentó el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto quien cuenta con fe pública en los actos en que interviene en el ámbito de 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. -----

Esta autoridad procede a la valoración de las pruebas admitidas y desahogadas durante la substanciación del presente procedimiento, las cuales se valoran en términos de los artículos 327 fracción I 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; las cuales se hacen consistir en las que a continuación se citan. -----

1. Impresión del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio número 63878-151CAJE19D, de fecha ocho de noviembre de dos mil diecinueve, mismo que al ser consultado en la página electrónica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, coincide plenamente con la imagen digital almacenada en dicha página, y del cual se certifica de acuerdo con el Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación del Distrito Federal en Iztapalapa, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el dos de octubre de dos mil ocho, documental pública a la que se le otorga valor probatoria plena el cual acredita que al inmueble visitado, con cuenta catastral 342-248-06-0002. -----
2. Copia Certificada del Registro de Obra, número 15/345/82/09, de fecha dieciocho de agosto de mil novecientos ochenta y dos, documental publica con valor indicativo, con la cual el oferente no acredita el cumplimiento de la normatividad en materia de desarrollo urbano, sobre la cual versa el presente procedimiento. -----
3. Copia Certificada del oficio de autorización de ocupación de fecha siete de octubre de mil novecientos ochenta y dos, signado por el Jefe del Área de Planificación de la entonces Delegación Iztapalapa, documental publica con valor indicativo, con la cual el oferente no acredita el cumplimiento de la normatividad en materia de desarrollo urbano, sobre la cual versa el presente procedimiento. -----
4. Copia Certificada de la Manifestación de Registro de Obra, de fecha veinticinco de agosto de mil novecientos ochenta y dos, documental publica con valor indicativo, con la cual el oferente acredita los niveles y la superficie de construcción que se llevaron a cabo en el inmueble materia del presente procedimiento. -----
5. Copia Certificada de la Autorización que no requieren Licencias de Construcción número de oficio 12.231.2891/2019 de fecha ocho de julio de dos mil diecinueve, documental pública con valor indicativo del cual se desprende el aviso de los trabajos que deben realizarse únicamente, descritos como "Repellado de muros en Interiores y exteriores, cambio de pisos, cambio de puertas en mal estado por nuevas, remodelación de dos baños y de las instalaciones sanitarias, aplicación de pintura en interiores y exteriores e impermeabilización" (Sic). -----
6. Copia Certificada de la Autorización que no requieren Licencias de Construcción número de oficio 12.231.3818/2019 de fecha veintiuno de octubre de dos mil diecinueve, documental pública con valor indicativo del cual se desprende el aviso de los trabajos que deben realizarse únicamente, descritos como "Repellado de

3/6



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/571/2019

muros en Interiores y exteriores, cambio de pisos, cambio de puertas en mal estado por nuevas, remodelación de dos baños y de las instalaciones sanitarias, aplicación de pintura en interiores y exteriores e impermeabilización" (Sic). -----

- 7. Contrato de Compraventa con número de instrumento 149,309, celebrado por los señores [redacted] como parte Vendedora y por otra parte el señor [redacted] como la parte compradora; documental privada con la cual se acredita la personalidad de propietario del inmueble materia del presente procedimiento y en donde en el apartado de Clausulas, numeral dos, se aprecia que el precio convenido por concepto de la operación es la cantidad de [redacted]

Una vez precisado lo anterior, del estudio y análisis del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio número 63878-151CAJE19D, de fecha ocho de noviembre de dos mil diecinueve, relativo al inmueble visitado, se desprende que el inmueble visitado le corresponde una zonificación H/3/40/M Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre), con una superficie máxima de construcción 430.20 m<sup>2</sup> (cuatrocientos treinta punto veinte metros cuadrados), en ese sentido y toda vez que del acta de visita de verificación materia del presente asunto, se advierte que el inmueble visitado, se encontraba edificado al momento de la visita de verificación por **(4) cuatro niveles contados a partir del nivel medio de banquetta, se hace evidente que dicho inmueble fue excedido por un (1) nivel**, de conformidad con la zonificación aplicable prevista en el programa antes citado; sin embargo, dentro de autos obra la copia certificada de la Manifestación de Registro de Obra, de fecha veinticinco de agosto de mil novecientos ochenta y dos, misma en el que se señala los niveles y superficies con los que contaría dicha obra; por lo cual se hace evidente que los niveles y las superficies observadas fueron establecidas y aprobadas desde la fecha en mención, resultando permitidas con antelación. -----

4/6

Lo anterior en relación con lo establecido en los numerales 47, 48 y 50 fracción I inciso d) de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 191 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano, que para mayor referencia a continuación se citan:-----

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

**"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 50.** Dentro de las áreas de actuación, podrán establecerse polígonos de actuación, ajustándose a los Programas y a las determinaciones de los órganos centrales de la Administración Pública que resulten competentes conforme a esta Ley: -----

**I. En suelo urbano:** -----

**d) Áreas de conservación patrimonial.** -----

**Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano.** -----

**"Artículo 191.** Para las intervenciones y/o procedimientos administrativos en las áreas de conservación patrimonial y/o elementos afectos al patrimonio cultural urbano, el propietario o poseedor, el Director Responsable de Obra y/o el Corresponsable en Diseño Urbano y Arquitectónico, deberán contar con el dictamen técnico emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano, previo al registro de manifestación de construcción, aviso y/o licencia.-----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/571/2019

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

**Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.**

**Artículo 35.** Dentro de los diez días hábiles siguientes a la celebración de la audiencia, la autoridad competente emitirá resolución fundada y motivada, en la cual calificará el Acta de Visita de Verificación y fijará las responsabilidades que correspondan; imponiendo, en su caso, las sanciones y medidas de seguridad que procedan en los términos de los ordenamientos legales o reglamentarios aplicables.

**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 acreditar que la construcción realizada en el inmueble fue edificada con anterioridad a la aplicación de la zonificación establecida en el Programa Delegacional Vigente, esta autoridad determina que el C. [REDACTED] propietario del inmueble visitado, observó las disposiciones legales y reglamentarias aplicables 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.

5/6

**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.

**QUINTO.-** Notifíquese personalmente la presente resolución al C. [REDACTED] propietario del inmueble visitado, y/o a los CC. [REDACTED] autorizados en el presente procedimiento en el inmueble ubicado [REDACTED] Ciudad de México.

**SEXTO.-** 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.



**Expediente: INVEACDMX/OV/DU/571/2019**

**SÉPTIMO.-** Previa notificación de la presente determinación administrativa que obre en los autos del procedimiento número INVEACDMX/OV/DU/571/2019 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, 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.-----

MAZR/JCA/LFSC