



“2020, año de Leona Vicario, Benemérita Madre de la Patria”

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/618/2019

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Calle Nebraska, número ciento sesenta y cinco (165), Colonia Nápoles, Alcaldía Benito Juárez, código postal 03810, en esta Ciudad, atento a los siguientes: -----

-----**R E S U L T A N D O S**-----

1.- En fecha siete 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/618/2019, misma que fue ejecutada el once del mismo mes y año, por el servidor público Celso Jonathan Sánchez Montero, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados. -----

2.- En fecha veinte de noviembre de dos mil diecinueve, el C. [REDACTED] presentó a través de Oficialía de Partes de este Instituto, escrito mediante el cual formuló observaciones y presentó 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 veinticinco de noviembre de dos mil diecinueve, mediante el cual se tuvieron por ofrecidas las pruebas exhibidas, señalándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, misma que se desarrolló a las doce horas del catorce de enero de dos mil veinte, haciéndose constar la comparecencia del promovente, reconociéndole personalidad como apoderado legal de los CC. [REDACTED]

[REDACTED] copropietarios del inmueble materia del presente procedimiento, teniéndose por desahogadas las pruebas admitidas y por formulados alegatos de forma verbal. -----

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

-----**C O N S I D E R A N D O S**-----

**PRIMERO.** La 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, 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, 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 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.-----

1.- 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, asentó en la parte conducente, lo siguiente:-----

En relación con el objeto y alcance de la Orden de Visita de Verificación, se hacen constar los siguientes HECHOS / OBJETOS / LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS:-----

Me constó, Plena en el domicilio Nabaska 169 Colonia Nápoles, Alcaldía Benito Juárez, su abarca va en el cual se encuentra un inmueble al cual es obra nueva, consta de tres niveles y un semisótano al momento la fachada es gris con accesos con tarajales de plata. El aprovechamiento abarca, veda al interior del inmueble se trabaja de construcción obra nueva 2- Cuenta con un semisótano 3- Cuenta con 3 niveles sobre nivel de banqueta 4- Al momento se han levantado 5- Las Medidas siguientes: a) la superficie total de predio, es de 193.94 m<sup>2</sup> (ciento noventa y tres punto noventa y cuatro metros cuadrados) b) la superficie total de construcción es 460.92 m<sup>2</sup> (cuatrocientos sesenta y cuatro punto noventa y dos metros cuadrados) c) la superficie de área libre de 40.30 m<sup>2</sup> (cuarenta punto treinta metros cuadrados) d) la superficie de desplante es de 153.64 m<sup>2</sup> (ciento cincuenta y tres punto sesenta y cuatro metros cuadrados) e) la altura de fachada es de 2.6 m (dos punto seis metros) f) la altura del inmueble es de 8.3 m (ocho punto tres metros) g) la superficie construida a partir de nivel de banqueta es de 460.92 m<sup>2</sup> (cuatrocientos sesenta y cuatro punto noventa y dos metros cuadrados) h) la altura del nivel medio de banqueta es de 2.1 m (dos punto uno metros) 6- El frente al predio se encuentra entre las calles de Chicago y Arizona girado la manzana la más próxima a 90 metros (cien metros) 7- el aprovechamiento de 10 metros (diez metros) A) Exhibe cartilla de adscripción en expediente de desarrollo B) Exhibe constancia de adscripción en expediente de desarrollo

2/6

Al respecto, el personal especializado en funciones de verificación hizo constar que se trata de una obra nueva en proceso de construcción, constituida por tres (3) niveles contados a partir de nivel medio de banqueta, con una superficie de predio de 193.94 m2 (ciento noventa y tres punto noventa y cuatro metros cuadrados), una superficie de construcción contada a partir del nivel medio de banqueta de 460.92 m2 (cuatrocientos sesenta punto noventa y dos metros cuadrados), una superficie de área libre de 40.30 m2 (cuarenta punto treinta metros cuadrados), una superficie de desplante de 153.64 m2 (ciento cincuenta y tres punto sesenta y cuatro metros cuadrados) y una altura de 8.3 m (ocho punto tres 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



“2020, año de Leona Vicario, Benemérita Madre de la Patria”

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/618/2019

fracción XVI del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, manifestaciones que tienen pleno valor probatorio.

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

la documentación a que se refiere la orden de visita de verificación antes mencionada, por lo que muestra los siguientes documentos: Copia simple de Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo para el domicilio Nebraska 165 Colonia Napoles Delegación Benito Juárez, Folio 6720-151ESIS18 de fecha de expedición 12 de febrero de 2018, vigencia de un año entado a partir del día siguiente de su expedición. Copia simple de Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 281 con fecha de expedición 07 marzo 2019 por el predio ubicada en la calle Nebraska Colonia Napoles Delegación Benito Juárez Número oficial 251346 165 Expedida por el Director de Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez

De lo anterior, se advierte que dichas documentales también fueron exhibidas durante la substanciación del presente procedimiento, por lo que esta autoridad se pronunciará respecto a su valoración en párrafos posteriores.

2.- En dicho sentido esta autoridad procede a la valoración de las pruebas admitidas y desahogadas durante la substanciación del presente procedimiento, 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. Documental pública. Consistente en original de Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio número 6720-151ESIS18, de fecha doce de febrero de dos mil dieciocho, la cual se valora 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, el cual establece la normatividad aplicable al inmueble visitado por lo cual esta autoridad entrara a su estudio en líneas posteriores.
2. Documental pública. Consistente en original de Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, folio 281, de fecha siete de marzo de dos mil dieciocho, la cual se valora 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, misma que únicamente se considera con un valor indicativo respecto al número oficial que le corresponde al inmueble visitado, por lo que, no se entrará a su estudio y análisis.
3. Documental pública. Consistente en original del Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, folio FBJ-0232-18, de fecha trece de septiembre de dos mil dieciocho, la cual se valora 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, mismo que tiene valor indicativo, respecto a llevar a cabo una obra nueva en el inmueble visitado, el cual será tomado en cuenta para efectos de haber acreditado ejercer el derecho conferido en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio número 6720-151ESIS18, de fecha doce de febrero de dos mil dieciocho.

En dicho sentido, esta autoridad determina que la documental que obra agregada a los autos del presente procedimiento que se considera porque establece la normatividad aplicable al inmueble visitado, es el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio 6720-151ESIS18, de fecha de expedición de doce de febrero de dos

mil dieciocho, expedido conforme al DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO PARA LAS COLONIAS NÁPOLES, AMPLIACIÓN NÁPOLES, NOCHEBUENA Y CIUDAD DE LOS DEPORTES, contenido en el DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO EN BENITO JUÁREZ, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el seis de mayo de dos mil cinco, (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), del que se advierte que tenía una vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, esto fue hasta el trece de febrero 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 fracción II párrafo tercero del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al haber tramitado su Registro de Manifestación de Construcción Tipos B o C, con número de folio FBJ-0232-18, con sello de registro de ventanilla única Delegacional de fecha trece de septiembre 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 de referencia se advierte que al inmueble visitado le aplica la zonificación Habitacional, tres (3) niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, una superficie de desplante de 170.86 m<sup>2</sup> (ciento setenta punto ochenta y seis metros cuadrados) y una superficie máxima de construcción de 512.59 m<sup>2</sup> (quinientos doce punto cincuenta y nueve metros cuadrados), por lo que toda vez que del acta de visita de verificación materia del presente asunto, se advierte que el inmueble de referencia contaba con tres (3) niveles contados a partir del nivel medio de banqueta, una superficie de desplante de 153.64 m<sup>2</sup> (ciento cincuenta y tres punto sesenta y cuatro metros cuadrados) y una superficie de construcción contada a partir del nivel de banqueta de 460.92 m<sup>2</sup> (cuatrocientos sesenta punto noventa y dos metros cuadrados), por lo que se hace evidente que los niveles, la superficie de desplante y la superficie máxima de construcción observados al momento de la visita de verificación en el inmueble visitado, son los permitidos en la zonificación aplicable prevista en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio 6720-151ESIS18, de fecha de expedición de doce de febrero de dos mil dieciocho, expedido conforme al DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO PARA LAS COLONIAS NÁPOLES, AMPLIACIÓN NÁPOLES, NOCHEBUENA Y CIUDAD DE LOS DEPORTES, contenido en el DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO EN BENITO JUÁREZ, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el seis de mayo de dos mil cinco, (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto).-----

4/6

Ahora bien, por lo que respecta a la superficie de área libre correspondiente a la zonificación aplicable, es de señalar que de lo asentado por el personal especializado en funciones de verificación, se establece que la superficie de predio es de 193.94 m<sup>2</sup> (ciento noventa y tres punto noventa y cuatro metros cuadrados), no obstante del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio 6720-151ESIS18, de fecha de expedición de doce de febrero de dos mil dieciocho, expedido conforme al DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO PARA LAS COLONIAS NÁPOLES, AMPLIACIÓN NÁPOLES, NOCHEBUENA Y CIUDAD DE LOS DEPORTES, contenido en el DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO EN BENITO JUÁREZ, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el seis de mayo de dos mil cinco, (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), se desprende que la superficie del predio del inmueble visitado es de 213.58 m<sup>2</sup> (doscientos trece punto cincuenta y ocho metros cuadrados), por lo que es evidente que existe una variación en la superficie del predio de 19.64 m<sup>2</sup> (diecinueve punto sesenta y cuatro metros cuadrados), siendo este un dato impreciso para la correcta y objetiva calificación del acta de visita de verificación que nos ocupa; una vez determinado lo anterior, es de concluir que esta autoridad queda limitada a emitir pronunciamiento alguno respecto de la

1

N



"2020, año de Leona Vicario, Benemérita Madre de la Patria"

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/618/2019

superficie de área libre, toda vez que no cuenta con los elementos necesarios para determinar el cumplimiento de esta.

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 máxima de construcción y superficie de desplante 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 6720-151ESIS18, de fecha de expedición de doce de febrero de dos mil dieciocho, 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 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."

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, superficie máxima de construcción y superficie de desplante, observados en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación,

esta autoridad determina que los CC. [REDACTED] copropietarios del inmueble materia del presente procedimiento de verificación, al momento de la visita de verificación cumplieron 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.-----

**QUINTO.-** Notifíquese el contenido de la presente resolución a los CC. [REDACTED] copropietarios del inmueble materia del presente procedimiento, por conducto de su apoderado legal el C. [REDACTED] y/o al C. [REDACTED] persona autorizada en el presente procedimiento, en el domicilio señalado para oír y recibir notificaciones, ubicado en [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 lo dispuesto en el artículo 83 fracción I del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, 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. -----

MAZR/AGC/MMOR