



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/587/2022

En la Ciudad de México, a trece de octubre de dos mil veintidós. -----

Vistos para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Louisiana, número ciento veintisiete (127), colonia Nápoles, demarcación territorial Benito Juárez, código postal cero tres mil ochocientos diez (03810), Ciudad de México; atento a los siguientes: -----

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

1.- El dieciocho de agosto de dos mil veintidós, se emitió orden de visita de verificación al inmueble mencionado en el proemio, identificada con el número de expediente citado al rubro, misma que fue ejecutada el diecinueve del mismo mes y año, por Alberto Guzmán Ramírez, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, quien asentó en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; documentales que fueron recibidas en esta Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el veintitrés de agosto de dos mil veintidós, mediante oficio número INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/3448/2022, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. -----

2.- El dos de septiembre de dos mil veintidós, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito signado por el ciudadano [REDACTED] ostentándose como apoderado legal en el contrato de fideicomiso de administración denominado [REDACTED] a [REDACTED] quien refirió como propietaria del inmueble visitado, mediante el cual formuló observaciones y presentó pruebas que considero pertinentes respecto de los hechos, objetos y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia del presente asunto; curso al cual le recayó auto de siete de septiembre de dos mil veintidós, a través del cual se le indicó a la persona promovente que el día de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, debía exhibir en original o copia certificada los documentos anexos a su escrito consistentes en el instrumento notarial que contiene el poder notarial otorgado a su favor, así como, el instrumento notarial que entre otras cosas contiene el contrato de compraventa del inmueble verificado, asimismo, se tuvo por autorizado el domicilio para oír y recibir notificaciones y por autorizadas en términos del artículo 42, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México a diversas personas, señalándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de ley y teniendo por admitidas las pruebas ofrecidas. -----

3.- Seguida la secuela procesal, el veintinueve de septiembre de dos mil veintidós, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la que se hizo constar la comparecencia del ciudadano [REDACTED] quien en términos del artículo 42, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, es autorizado del promovente, teniéndose por acreditada su personalidad y el interés de su representada, desahogándose las pruebas admitidas y formulándose alegatos, turnándose el presente expediente a etapa de resolución. -----

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

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

**PRIMERO.-** El Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, es competente para conocer y resolver los procedimientos de calificación de actas de [REDACTED]



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/587/2022

visita de verificación administrativa en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiesen incurrido las personas visitadas; 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, 8, 9, 13, 19 bis, 97 párrafo segundo, 98, 105, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c y IV, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, así como el transitorio Quinto del decreto publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, en fecha doce de junio de dos mil diecinueve de la ley antes citada; 1, 3 fracciones III y V, 6 fracciones IV y V, 10, 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 fracción VI, 3 apartado B fracción III numeral 1, 6, 15 fracción II, 16, 17 apartado C, Sección Primera fracciones I, IV, V y XII del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 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 del Distrito Federal, al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Nápoles, Ampliación Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes y ratificado en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación del Distrito Federal en Benito Juárez, publicados en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el veintisiete de agosto de dos mil dos y seis de mayo de dos mil cinco respectivamente; derivado del texto del acta de visita de verificación administrativa instrumentada en el inmueble en comento, por lo que se resuelve el presente asunto en cumplimiento a los principios de simplificación, precisión, legalidad, transparencia, información, imparcialidad y buena fe, de conformidad con los artículos 5, 32 y 97, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7. -----

**TERCERO.-** La calificación del texto del acta de visita de verificación administrativa, se realiza de conformidad con lo previsto en los artículos 105, de la Ley Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 10, de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; y 35, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a valorar las constancias que integran el expediente en el que se actúa, a efecto de dictar la resolución que conforme a derecho corresponda de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos. -----

**I.** Se procede al análisis del texto del acta de visita de verificación administrativa, de la que se desprende que la persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias observadas al momento de la visita de verificación lo siguiente: -----

-----  
-----  
-----  
-----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/587/2022

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

CONSTITUIDO PLENAMENTE EN EL DOMICILIO UBICADO EN CALLE LOUISIANA NÚMERO 127, COLONIA NAPOLES, ALCALDÍA BENITO JUÁREZ, CÓDIGO POSTAL 03810, EN ESTA CIUDAD DE MÉXICO CERCIORÁNDOSE DE SER EL DOMICILIO CORRECTO POR ASÍ SEÑALARSE EN LOS INDICADORES OFICIALES Y COINCIDIR CON TAPIALES EN LOS QUE SE OBSERVA CALLE Y NÚMERO SOBRE PLANTA BAJA DEL INMUEBLE, Y POR DICHO DE LA PERSONA QUE ME ATIENDE EN EL DOMICILIO ANTE QUIEN ME IDENTIFIQUE Y EXPLICO EL MOTIVO DE MI PRESENCIA, SOY ATENDIDO POR EL C. [REDACTED] EN SU CARÁCTER DE ENCARGADO, QUIEN ME PERMITE EL ACCESO Y ACOMPAÑA EN TODO MOMENTO EN PRESENCIA DE SUS TESTIGOS. RESPECTO AL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN MANIFESTÓ LO SIGUIENTE: 1.- SE TRATA DE UN CUERPO CONSTRUCTIVO DE CINCO NIVELES SUPERIORES Y UN SEMISOTANO A BASE DE COLUMNAS Y TRABES DE CONCRETÓ ARMADO Y MUROS DE TABIQUE MULTIPERFORADO, CON FACHADA DE CEMENTO GRIS, CON TAPIALES EN PLANTA BAJA DONDE SE OBSERVA CALLE Y NÚMERO, AL INTERIOR SE OBSERVAN TRABAJADORES LLEVANDO A CABO TRABAJOS DE CONSTRUCCIÓN CORRESPONDIENTES A TRABAJOS GENERALES DE ACABADOS DE APLANADO DE MUROS EXTERIORES E INTERIORES, TRABAJOS DE CANCELERÍA Y COLOCACIÓN DE PISO. 2.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE CUERPO CONSTRUCTIVO CON TRABAJOS GENERALES DE ACABADO AL EXTERIOR E INTERIOR. 3.- EL NÚMERO DE NIVELES DE EDIFICACIÓN AL MOMENTO SOBRE NIVEL DE BANQUETA ES DE CINCO NIVELES. 4.- SE TRATA DE UN CUERPO CONSTRUCTIVO CON TRABAJOS DE ACABADOS AL EXTERIOR E INTERIOR. 5.- SE TRATA DE UN CUERPO CONSTRUCTIVO CON TRABAJOS DE ACABADOS AL EXTERIOR E INTERIOR. 6.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE SEISCIENTOS TREINTA Y NUEVE PUNTO SEIS (639.6) METROS CUADRADOS. B) SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN ES DE DOS MIL DOSCIENTOS SETENTA Y CUATRO PUNTO SETENTA Y DOS (2274.72) METROS CUADRADOS. DE ACUERDO AL CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO EXHIBIDO. C) SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE ES DE CIENTO DIECINUEVE PUNTO UNO (119.1) METROS CUADRADOS. D) SUPERFICIE DE DESPLANTE ES DE SEISCIENTOS TREINTA Y NUEVE PUNTO SEIS (639.6) METROS CUADRADOS. E) ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE ES DE DIECISÉIS PUNTO TRES (16.3) METROS LINEALES. F) SUPERFICIE CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA ES DE DOS MIL QUINIENTOS SETENTA Y SIETE (2577.30) METROS CUADRADOS. G) ALTURA DE ENTREPISOS ES DE DOS PUNTO NOVENTA Y UN (2.91) METROS LINEALES. H) EL ÁREA DESTINADA PARA ESTACIONAMIENTO ES DE SEISCIENTOS TREINTA Y NUEVE PUNTO SEIS (639.6) METROS CUADRADOS QUE CORRESPONDE AL ÁREA DE SEMISOTANO. I) AL MOMENTO NO SE ADVIERTEN SOTANOS EN EL CUERPO CONSTRUCTIVO. J) AL MOMENTO CUENTA CON UN (1) SEMISOTANO Y SU ALTURA A PARTIR DE NIVEL DE BANQUETA ES DE UNO PUNTO SETENTA Y CUATRO (1.74) METROS LINEALES. H) LA SUPERFICIE CONSTRUIDA BAJO NIVEL DE BANQUETA, CORRESPONDIENTE AL ÁREA DE SEMISOTANO ES DE SEISCIENTOS TREINTA Y NUEVE PUNTO SEIS (639.6) METROS CUADRADOS. 7.- EL INMUEBLE SE ENCUENTRA ENTRE LAS CALLES DE NUEVA JERSEY Y NUEVA YORK, SIENDO LA ESQUINA MAS PROXIMA NUEVA JERSEY A SIETE (7) METROS LINEALES. LOS METROS LINEALES DE FRENTE DEL INMUEBLE SON VEINTITRÉS PUNTO SEIS (23.6) METROS LINEALES. PARA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO Y ALCANCE EL VISITADO EXHIBE LOS DOCUMENTOS DESCRITOS EN EL APARTADO CORRESPONDIENTE DE DOCUMENTOS.

De lo anterior, se desprende que el personal especializado en funciones de verificación de manera medular apreció un cuerpo constructivo constituido por cinco niveles superiores y un semisótano a base de columnas y trabes de concreto, armado y muros de tabique multi perforado, en donde se llevan a cabo trabajos generales de acabados de aplanado de muros exteriores e interiores, trabajos de cancelería y colocación de piso; respecto de las mediciones obtenidas, las cuales, se determinaron empleando telemetro laser digital marca Bosch GLM150, se desprenden las siguientes: -----

Superficie total del predio	Seiscientos treinta y nueve punto seis metros cuadrados (639.6 m <sup>2</sup> )
Superficie de desplante	Seiscientos treinta y nueve punto seis metros cuadrados (639.6 m <sup>2</sup> )
Superficie de área libre	Ciento diecinueve punto un metros cuadrados (119.1 m <sup>2</sup> )

En relación a la documentación requerida en la orden de visita de verificación, se advierte que fueron exhibidas las instrumentales siguientes: -----

SE REQUIERE AL C. [REDACTED] PARA QUE EXHIBA LA DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN ANTES MENCIONADA, POR LO QUE MUESTRA LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS: -----  
I.- CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, TIPO COPIA SIMPLE, CON FECHA DE EXPEDICIÓN SIETE DE SEPTIEMBRE DEL DOS MIL VEINTIUNO, CON VIGENCIA DE PERMANENTE, CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DE SUELO, CON FECHA DE EXPEDICIÓN 07 DE SEPTIEMBRE DE 2021 CON FOLIO NO. 17069-1510LJO21, PARA EL DOMICILIO QUE NOS OCUPA. -----  
II.- CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, ALCALDÍA BENITO JUÁREZ., TIPO COPIA SIMPLE, CON FECHA DE EXPEDICIÓN TRES DE MARZO DEL DOS MIL VEINTE, CON VIGENCIA DE NO SE ADVIERTE, CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y/O NUMERO OFICIAL CON FECHA DE EXPEDICIÓN 03 DE MARZO DE 2020, CON FOLIO 0308, CON SELLO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE OBRAS Y DESARROLLO URBANO. -----

Los hechos antes señalados, al haber sido asentados por persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, quien se encuentra dotada de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones, de conformidad con lo previsto en los artículos 46 fracción III, de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 34



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/587/2022

fracción XVI, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, deben presumirse ciertos, salvo prueba en contrario, circunstancia que se robustece conforme al siguiente criterio: --

Tesis:1a. LI/2008	Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta	Novena Época	169497	185 de 353
Primera Sala	Tomo XXVII, Junio de 2008	Pag. 392	Tesis Aislada(Civil)	

**FE PÚBLICA. SU NATURALEZA JURÍDICA.**

*La fe pública es originalmente un atributo del Estado, en virtud de su imperio, que se ejerce a través de los órganos estatales, pues por disposición de la ley los fedatarios la reciben mediante la patente respectiva, y aunque conforme al sistema jurídico mexicano no forman parte de la organización del Poder Ejecutivo sí son vigilados por éste. Así, por medio de la fe pública el Estado garantiza que son ciertos determinados hechos que interesan al derecho; de ahí que deba considerarse como la garantía de seguridad jurídica que da el fedatario tanto al Estado como al particular, ya que al determinar que un acto se otorgó conforme a derecho y que lo relacionado con él es cierto, contribuye al orden público, a la tranquilidad de la sociedad en que se actúa y a dar certeza jurídica.* -----

Resulta importante señalar, que respecto a las documentales exhibidas al momento de la visita de verificación, se desprende que también fueron presentadas durante la substanciación del presente procedimiento. -----

**II.-** Ahora bien, derivado de las condiciones y superficies observadas por el personal especializado en funciones de verificación al momento de la diligencia de verificación, esta autoridad administrativa no cuenta con elementos que permitan realizar una calificación objetiva y en consecuencia determinar el cumplimiento o incumplimiento de la zonificación aplicable, respecto de las superficies de área libre, desplante y máxima de construcción, por tanto, se determina poner fin al presente procedimiento. -----

Bajo la tesis anterior, se determina innecesario entrar al estudio del escrito de observaciones y pruebas aportadas por la parte interesada, pues su resultado en nada variaría el sentido del presente fallo administrativo. -----

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87, fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, mismo que se cita a continuación, esta autoridad 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 conocer y resolver el texto del acta de visita de verificación administrativa, 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 administrativa practicada por la persona especializada en funciones de verificación, de conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa.-----

**TERCERO.-** Se resuelve poner fin al procedimiento en términos de lo previsto en el considerando TERCERO de la presente resolución administrativa, dejando a salvo la facultad de este Instituto de Verificación Administrativa, para que de resultar procedente, en fecha posterior y en el ejercicio de



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/587/2022

sus facultades y competencias, con el objeto de comprobar el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias, inicie procedimiento de verificación administrativa al inmueble visitado. -

**CUARTO.-** Se hace del conocimiento de la persona visitada que de conformidad con lo dispuesto en los artículos 108, 109 y 110 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; en relación con los diversos 105, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; y 59, 60 y 61 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, cuenta con un término de quince días hábiles contados a partir del día hábil siguiente al en que surta sus efectos la notificación de la presente resolución, para que, de considerarlo necesario, interponga el recurso de inconformidad ante el superior jerárquico de esta autoridad o promueva juicio contencioso administrativo ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México. -----

**QUINTO.-** Gírese atento oficio a la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que se designe y comisione Personal Especializado en Funciones de Verificación para que se proceda a **notificar** la presente resolución; lo anterior de conformidad con lo establecido en los artículos 17 apartado D, fracciones I, XXII y último párrafo del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; y 83, fracción I, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----

**SEXTO.-** Notifíquese personalmente la presente a la persona moral [redacted] propietaria del inmueble verificado, por conducto de su apoderado legal el ciudadano [redacted] o bien, a través de las personas [redacted] en el domicilio ubicado en [redacted] -----

**SÉPTIMO.-** Previa notificación de la presente determinación administrativa que conste en las actuaciones del procedimiento al rubro citado, y una vez que cause estado, archívese como asunto concluido, en términos de lo dispuesto en el Considerando Tercero de la presente determinación administrativa. -----

**OCTAVO.- CÚMPLASE.** -----

Así lo resolvió y firma al calce por duplicado, el Licenciado Carlos Tomás Sánchez Olvera, Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México. Conste. -----

ELABORÓ:  
LIC. PAOLA MELISSA OLVERA VELÁZQUEZ

REVISÓ:  
LIC. OLIVIA VÁZQUEZ CORREA

SUPERVISÓ:  
LIC. JESÚS DANIEL VÁZQUEZ GUERRERO

