



**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DU/162/2019**

En la Ciudad de México, a catorce de mayo de dos mil diecinueve.

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación administrativa seguido al inmueble ubicado en Ámsterdam, número doscientos noventa y uno (291), Colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, Código Postal 06100, en la Ciudad de México; atento a los siguientes:

**RESULTANDOS**

1.- En fecha trece de marzo de dos mil diecinueve, se emitió la orden de visita de verificación al inmueble citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEADF/OV/DU/162/2019, misma que fue ejecutada el día quince del mismo mes y año, por el C. Rojas Almazán Fermín, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados.

2.- El día primero de abril de dos mil diecinueve, se recibió en Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por el C. [REDACTED] en el que formuló observaciones, presentó pruebas respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia de este asunto, recayéndole acuerdo de fecha cuatro de abril de dos mil diecinueve, mediante el cual se tuvieron por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas por el promovente, asimismo, se tuvo por acreditada su personalidad en el presente procedimiento como Apoderado Legal de la persona moral denominada [REDACTED]

[REDACTED] en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso número 2849/2018, Propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, además se señaló día y hora para que tuviera verificativo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, esto es, a las once horas del veintinueve de abril de dos mil diecinueve, en la que se hizo constar la comparecencia del promovente, teniéndose por desahogadas las pruebas admitidas y se tuvieron por formulados alegatos de forma verbal.

1/5

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

**CONSIDERANDOS**

**PRIMERO.-** La Coordinadora de Substanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, es competente para resolver el presente asunto con fundamento en los artículos 14 párrafo segundo, 16 primer párrafo, 17 párrafo tercero 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, IX, 7 fracciones I, II, III, IV, 8, 9 y 13 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 1, 2 fracciones III y V, 6 fracción IV, 7 apartado A fracciones I inciso d), II y IV, 8 fracción II, 18, 19 fracción IV y Décimo Primero Transitorio de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 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, 1 fracción IV, 2, 3 fracciones II, III y V, 4, 14 fracción IV, 35 y 78 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, 8 fracción VII 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 Cuauhtémoc, 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 6 y 7 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de

## EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DU/162/2019

México, en relación con 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, 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 de acuerdo con los siguientes razonamientos lógico jurídicos.-----

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:-----

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 DE AMSTERDAM, NUMERO 291, COLONIA HIPÓDROMO, ALCALDÍA DE CUAHUTEMOC, DOMICILIO EN EL CUAL REQUIERO AL PROPIETARIO Y/O POSEEDOR Y/O OCUPANTE Y/O DEPENDIENTE Y/O ENCARGADO Y/O RESPONSABLE Y/O ADMINISTRADOR DEL INMUEBLE, SIENDO ATENDIDO POR EL C. [REDACTED]

QUIEN MANIFIESTA SER ENCARGADO, ATIENDE LA PRESENTE VISITA DE VERIFICACIÓN Y PERMITE EL ACCESO AL INMUEBLE, EN EL CUAL OBSERVO INMUEBLE DE TRES NIVELES (PLANTA BAJA Y DOS PISOS SUPERIORES), CASI VACIO EN SU TOTALIDAD, QUEDANDO DOS DEPARTAMENTOS OCUPADOS COMO CASA HABITACIÓN, EN PLANTA BAJA CUENTA CON DOS LOCALES COMERCIALES CON EL GIRO DE ESTÉTICA (CABE MENCIONAR QUE NO SE TIENE ACCESO A ESTAS TODA VEZ QUE SE ENCUENTRAN CERRADOS AL MOMENTO). EL INMUEBLE SE OBSERVA CON DAÑO ESTRUCTURAL, TODA VEZ QUE SE OBSERVAN GRIETAS EN TODOS SUS NIVELES Y EN PLANTA BAJA SE ENCUENTRA APUNTALADO CON POLINES DE MADERA. EL INMUEBLE CUENTA CON DEPARTAMENTOS SIN PODER DETERMINAR EL NÚMERO DE ELLOS, TODA VEZ QUE HAY SECCIÓN DEL INMUEBLE QUE SE ENCUENTRAN CERRADAS. RESPECTO DEL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN ASIENTO LO SIGUIENTE: 1. SE OBSERVA USO HABITACIONAL (DOS DEPARTAMENTOS OCUPADOS COMO CASA HABITACIÓN CON DOS LOCALES COMERCIALES (GIRO DE ESTÉTICA) EN PLANTA BAJA.

ABE MENCIONAR QUE EL INMUEBLE SE OBSERVA DAÑADO ESTRUCTURALMENTE, CON GRIETAS PRONUNCIADAS. 2. SE OBSERVAN TRES NIVELES (PLANTA BAJA Y DOS PISOS SUPERIORES) A PARTIR DEL NIVEL MEDIO DE BANQUETA. 3. SE OBSERVA VACIO CASI EN SU TOTALIDAD, CON DOS DEPARTAMENTOS OCUPADOS COMO CASA HABITACIÓN Y DOS LOCALES COMERCIALES EN PLANTA BAJA (GIRO DE ESTÉTICA). 4. LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) SUPERFICIE DEL PREDIO ES DE CUATROCIENTOS ONCE PUNTO TREINTA Y DOS (411.32) METROS CUADRADOS. B) SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN ES DE MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PUNTO SETENTA Y DOS (1459.72) METROS CUADRADOS. C) SUPERFICIE DE AREA LIBRE ES DE CUARENTA Y SEIS PUNTO TREINTA Y NUEVE (46.39) METROS CUADRADOS. D) SUPERFICIE DE DESPLANTE ES DE TRESCIENTOS SESENTA Y CUATRO PUNTO NOVENTA Y TRES (364.93) METROS CUADRADOS E). EN SU LADO SUR TIENE QUINCE(15) CENTÍMETROS Y EN SU LADO NORTE CUENTA CON SIETE (7) CENTÍMETROS DE SEPARACIÓN DE COLINDANCIA. F) ALTURA DEL INMUEBLE A PARTIR DE NIVEL MEDIO DE BANQUETA ES DE NUEVE PUNTO SETENTA Y DOS (9.72) METROS LINEALES. G) SUPERFICIE CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL MEDIO DE BANQUETA ES MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PUNTO SETENTA Y DOS (1459.72) METROS CUADRADOS. H) NO CUENTA CON SUPERFICIE CONSTRUIDA BAJO NIVEL DE BANQUETA. A. NO EXHIBE NINGUNA DE LAS MODALIDADES DE CERTIFICADO DE ZONIFICACION DE ACUERDO AL ARTÍCULO 158 DEL REGLAMENTO DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL. B. NO EXHIBE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y/O NÚMERO OFICIAL.-----

De la descripción anterior, se desprende que se trata de un inmueble constituido por tres (3) niveles contados a partir de nivel de banquetta, en el que se observó casi vacío en su totalidad, quedando dos departamentos ocupados como casa habitación, en planta baja cuenta con dos locales comerciales con el giro de estética, sin tener acceso a estos locales por encontrarse cerrados, el inmueble se observó con daño estructural, toda vez que se observan grietas en todos sus niveles y en planta baja se encuentra apuntalado con polines de madera, el inmueble cuenta con departamentos sin poder determinar el número de ellos, toda vez que hay sección del inmueble que se encuentran cerradas, todo esto, en una superficie total del predio de 411.32 m2 (cuatrocientos once punto treinta y dos metros cuadrados), una superficie de construcción sobre nivel de banquetta de 1459.72 m2 (mil cuatrocientos cincuenta y nueve punto setenta y dos metros cuadrados), una superficie de área libre de 46.39 m2 (cuarenta y seis punto treinta y nueve metros cuadrados), una superficie de desplante de 364.93 m2 (trescientos sesenta y cuatro punto noventa y tres metros cuadrados), y una altura de 9.72 m (nueve punto setenta y dos metros lineales); superficies que se determinaron empleando telemetro laser digital marca Bosch GLM 150, 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 29 fracción III de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal y 3 fracción XVI



**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DU/162/2019**

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

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

*"...No exhibe documentos al momento de la visita..." (Sic).-----*

En virtud de lo anterior, 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 fracciones I y II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria a la Ley de la materia, de conformidad con los artículos 4 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 7 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, 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. Copia cotejada con copia certificada del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, Folio 27381-151TRHE18D, cadena de verificación NzuJrEBPuo41D+l8PGHbfw== y fecha de expedición del catorce de agosto de dos mil dieciocho, respecto del inmueble materia del presente procedimiento.-----
2. Copia cotejada con original de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, folio 0991, con fecha de expedición del treinta de mayo de dos mil dieciocho, respecto del inmueble materia del presente procedimiento de verificación.-----

Por lo que respecta a la probanza marcada con el numeral 2, esta autoridad determina que por su naturaleza jurídica, no es el documento adecuado para efecto de emitir la presente determinación, toda vez que solo se considera con un valor indicativo del número oficial que le corresponde al inmueble materia del presente procedimiento de verificación.-----

3/5

Una vez precisado lo anterior, esta autoridad determina que para efecto de emitir la presente determinación, por establecer la zonificación que le corresponde al inmueble visitado, entrará al estudio del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, Folio 27381-151TRHE18D, cadena de verificación NzuJrEBPuo41D+l8PGHbfw== y fecha de expedición del catorce de agosto de dos mil dieciocho, respecto del inmueble objeto del presente procedimiento, el cual se encontraba vigente al momento de la visita de verificación, toda vez que esta autoridad se rige bajo el principio de buena fe que señalan los artículos 5 y 32 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.-----

Por lo tanto, del estudio y análisis del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, Folio 27381-151TRHE18D, cadena de verificación NzuJrEBPuo41D+l8PGHbfw== y fecha de expedición del catorce de agosto de dos mil dieciocho, respecto del inmueble materia del presente procedimiento, del mismo se advierte que al inmueble visitado le aplica la zonificación H/15m/20 (Habitacional, 0 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre), y 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 de nivel de banquetta y una altura de 9.72 m (nueve punto setenta y dos metros lineales), se hace evidente que la altura observada al momento de la visita de verificación en el inmueble visitado, es la permitida en la zonificación aplicable prevista en el Certificado de referencia.-----

Ahora bien, por lo que respecta a la superficie del predio correspondiente a la zonificación aplicable, es de señalar que de lo asentado por el personal especializado en funciones de verificación, se establece que dice superficie es de 411.32 m<sup>2</sup> (cuatrocientos once punto treinta y dos metros cuadrados), no obstante del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, Folio 27381-151TRHE18D, cadena de verificación NzuJrEBPuo41D+l8PGHbfw== y fecha de expedición del catorce de agosto de dos mil dieciocho, se desprende que la superficie del predio es de 432.32 m<sup>2</sup> (cuatrocientos treinta y dos punto treinta y dos metros cuadrados), por lo que es evidente que existe una

## EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DU/162/2019

variación en la superficie del predio de 21 m2 (veintiún 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 superficie de área libre, toda vez que no cuenta con los elementos necesarios para determinar el cumplimiento de esta.-----

Finalmente es importante mencionar que esta autoridad no emite pronunciamiento alguno respecto de la superficie de construcción observada al momento de la visita de verificación en el inmueble de mérito, toda vez que del certificado antes descrito no se advierte la misma.-----

No obstante lo anterior y toda vez que el personal especializado en funciones de verificación señalo que "...el inmueble se observa con daño estructural, toda vez que se observan grietas en todos sus niveles y en planta baja se encuentra apuntalado con polines de madera..." (sic), gírese oficio a la Comisión para la Reconstrucción de la Ciudad de México, para que en el ámbito de su competencia tenga conocimiento, por lo anterior, esta autoridad se encuentra imposibilitada para pronunciarse sobre el cumplimiento o incumplimiento de la Norma en materia de Desarrollo Urbano, al no existir obras en proceso. -----

En virtud de lo anterior, esta autoridad determina que el inmueble 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 a la altura observada 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 Digital, Folio 27381-151TRHE18D, cadena de verificación NzuJrEBPuo41D+I8PGHbfw== y fecha de expedición del catorce de agosto de dos mil dieciocho, de conformidad con el artículo 43, 47, 48 y 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismo que cita:-----

4/5

**"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**-----



**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DU/162/2019**

**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 la altura observada en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación, esta autoridad determina que la persona moral denominada [REDACTED] en su carácter de Fiduciario en el [REDACTED] Propietaria 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 ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México.-----

**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.-----

5/5

**SEXTO.-** Gírese oficio a la Comisión para la Reconstrucción de la Ciudad de México, lo anterior en términos de lo previsto en el considerando TERCERO de la presente resolución administrativa.-----

**SÉPTIMO.-** Notifíquese personalmente el contenido de la presente resolución a la persona moral denominada [REDACTED] en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso número 2849/2018, Propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, por conducto de su Apoderado Legal, el C. [REDACTED] y/o a los CC. [REDACTED] y [REDACTED] autorizados en el presente procedimiento, en el domicilio señalado para oír y recibir notificaciones, ubicado en [REDACTED]

**OCTAVO.- CÚMPLASE.**-----

Así lo resolvió la Licenciada Maíra Guadalupe López Olvera, Coordinadora de Substanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, quien firma por duplicado al calce. Conste.-----

