



700-CVV-RE-07
INVEACDMX/OV/DU/1692/2019

En la Ciudad de México, a primero de octubre de dos mil diecinueve.-----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calzada Taxqueña, número 1907 (mil novecientos siete), Colonia Barrio Santa Ana San Francisco Culhuacán, Alcaldía Coyoacán, Código Postal 04260, en esta Ciudad, de conformidad con los siguientes: -----

RESULTANDOS

1.- En fecha veinte nueve de julio 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/1692/2019, misma que fue ejecutada el veintinueve del mismo mes y año por la C. Gabriela Pozos Anaya, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados.-----

2.- En fecha doce de agosto de dos mil diecinueve, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por el [REDACTED] mediante el cual formuló observaciones y presentó las pruebas que considero pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia de este asunto, en fecha diecisiete de septiembre de dos mil diecinueve, a las trece horas, se llevó a cabo audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, diligencia en la que se hace constar la comparecencia del [REDACTED] representante legal [REDACTED] al que a su vez se le acredita la personalidad como propietario del inmueble visitado, se tuvieron por desahogadas las documentales presentadas y formulados los alegatos de manera verbal, turnándose el presente expediente a fase de resolución. -----

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

CONSIDERANDOS

PRIMERO.- La suscrita 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, 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.-----

1/6



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

siguientes documentos: Exhibe copia certificada del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Folio N° 1676-151CRJO/19 de fecha veintinueve de enero de dos mil diecinueve con domicilio Avd. Taxquera número 1907, colonia San Francisco Culhuacán Barrio de Santa Ana, código postal 04260, Alcaldía Coyoacán, firmado por C. Cecilia Olvera López, Certificadora de la Dirección del Registro de los Planes y Programas; exhibe copia certificada de la Constancia de Alineamiento y/o número oficial de fecha once de julio de dos mil diecisiete, en donde se expide el número oficial asignado mil novecientos siete (1907) de la Calzada Taxquera, colonia San Francisco Culhuacán, Delegación Coyoacán en donde señala tratarse de zona patrimonial, expedida y autorizada por Ing. Leticia Nolasco Ortigosa, Directora General de Obras y Desarrollo Urbano, Gobierno del Distrito Federal, Delegación Coyoacán. -----

2/6

Documentales que además de ser exhibidas al momento de la visita de verificación, fueron presentadas durante la substanciación del presente procedimiento, de las cuales está autoridad se referirá en párrafos subsecuentes. -----

Se procede al estudio y análisis de lo asentado por el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, en relación a los hechos, objetos, lugares y circunstancias observadas durante la práctica de la visita de verificación materia del presente procedimiento:-----

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

No constituir plena y legalmente en el domicilio Calzada Taxquera número mil novecientos siete, colonia Barrio Santa Ana San Francisco Culhuacán, Alcaldía Coyoacán, CP. 04260, Ciudad de México; siendo este el correcto por así indicarlo la nomenclatura oficial y corroborarlo el visitado, el [REDACTED] quien previa identificación de mi persona y tras explicar el motivo de mi presencia, tras una espera de veinte minutos permite el acceso al inmueble, observando se trata de un predio a cielo abierto en donde previamente se llevaron a cabo trabajos de demolición, al momento no cuenta con bardas perimetrales únicamente la de la fachada, en donde cuenta con un portón provisional de dos hojas de lámina color gris; al interior se observan dos máquinas, una retroexcavadora y un rodillo; solo permanen ocho individuos arboreas, se observa una bodega provisional de lámina como bodega y oficina; al momento se observan cinco trabajadores. En cuanto al alcance de la visita de verificación 1. Al aprovechamiento observado al interior del inmueble es de obra nueva; al momento sin cuerpo constructivo ni excavación alguna; 2. Ningún nivel bajo nivel de banquetta; 3.- Al momento no se observa cuerpo constructivo alguno; 4.- Al momento no hay viviendas; 5) las mediciones siguientes: a) Superficie total del predio 2,195 m² (dos mil ciento noventa y cinco metros cuadrados); b) Superficie de construcción al momento no hay área construida; c) Superficie de área libre 2,195 m² (dos mil ciento noventa y cinco metros cuadrados); d) Superficie de desplante, no hay al momento; e) Altura del inmueble, se trata de un predio a cielo -----



Folio: OVI 10/1692/20
abierto; f) No hay superficie construida al momento; g) No cuenta con cuerpo constructivo alguno. 6.- El inmueble se ubica entre las calles Cerrada Tárquena y Avenida H. Escuela Naval Militar, y la distancia a la Cerrada Tárquena es de ochenta metros lineales (80.0m). 7.- La dimensión del frente del inmueble es de 15.70 m (quince punto setenta metros lineales). En cuanto al inciso A y B se describen los documentos en el apartado de documentos en foja 2 de 5 de la presente acta.

De lo anterior, se concluye que se trata de un predio a cielo abierto en donde se llevaron a cabo trabajos de demolición, no cuenta con bardas perimetrales, únicamente la de fachada, al interior se observan dos máquinas de construcción y cinco trabajadores, por lo que el aprovechamiento observado dentro del inmueble es obra nueva, al momento sin cuerpo constructivo, lo anterior dentro de una superficie de predio de 2,195 m² (dos mil ciento noventa y cinco metros cuadrados), una superficie de área libre de 2,195 m² (dos mil ciento noventa y cinco metros cuadrados) y sin contar con superficie de construcción, superficies que se determinaron mediante telemetro laser digital marca Bosch GLM 150, 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. -----

En consecuencia, esta autoridad procede a la valoración de la prueba admitida y desahogada durante la substanciación del presente procedimiento, siendo esta la única que fue exhibida con la finalidad de acreditar el objeto y alcance de la visita de verificación, misma que 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, en relación con el objeto y alcance de la Orden de visita de verificación, la cual se hace consistir en la que a continuación se cita. -----

3/6

1.- Original de la Constancia de Alineamiento y/o número oficial, folio OB/1530/2017, de fecha once de julio de dos mil diecisiete, relativa al inmueble visitado, dicha documental no será tomada en cuenta ya que la misma no acredita el uso y superficie utilizado en el inmueble visitado y que los mismos sean los permitidos de conformidad con los programas y normatividades vigentes en materia de Desarrollo Urbano, que es precisamente la materia sobre la cual versa el presente procedimiento. -----

2.- Original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 1676-151CRJO19, de fecha veintinueve de enero de dos mil diecinueve, relativo al inmueble visitado, misma que se desahoga por su propia y especial naturaleza. -----

3.- Original del Dictamen Técnico en Áreas de Conservación Patrimonial, número de oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/1156/2018, de fecha veintisiete de marzo de dos mil dieciocho signado por la Directora de Patrimonio Cultural Urbano, por medio del cual se emite dictamen favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial, misma que se desahoga por su propia y especial naturaleza. -----

4.- Original de la Solicitud de Información Sobre Inmuebles con Valor Artístico o Monumento Artístico, trámite INBA-02-003 del Instituto Nacional de Bellas Artes, de fecha treinta y uno de enero de dos mil dieciocho, relativo al inmueble visitado, documental que no será tomada en cuenta ya que la misma únicamente implica una solicitud para el trámite antes citado, sin que ello signifique necesariamente el registro del mismo o autorización alguna. -----

5.- Original del Registro de Manifestación de Construcción Tipo B o C, folio: RCOB/0005/2019, de fecha siete de marzo de dos mil diecinueve, misma que se desahoga por su propia y especial naturaleza. -----



6.- Original de la Memoria Descriptiva del Proyecto Arquitectónico, folio RCOB/00005/2019, ingresada en fecha once de marzo de dos mil diecinueve, relativa al inmueble visitado, misma que se desahoga por su propia y especial naturaleza. -----

7.- Original de Licencia de Construcción Especial, número LE/039/2018/04, folio OB/2229/2018, relativo al inmueble visitado, misma que se desahoga por su propia y especial naturaleza. -----

8.- Original de Declaratoria de Cumplimiento Ambiental, folio 15008/18, de fecha diecinueve de octubre de dos mil dieciocho, relativa al inmueble visitado, dicha documental no será tomada en cuenta ya que la misma no acredita el uso y superficie utilizado en el inmueble visitado y que los mismos sean los permitidos de conformidad con los programas y normatividades vigentes en materia de Desarrollo Urbano, que es precisamente la materia sobre la cual versa el presente procedimiento. -----

9.- Original del oficio HCB/CDMX/DG/3521/2018, de fecha cuatro de diciembre de dos mil dieciocho, dicha documental no será tomada en cuenta ya que la misma no acredita el uso y superficie utilizado en el inmueble visitado y que los mismos sean los permitidos de conformidad con los programas y normatividades vigentes en materia de Desarrollo Urbano, que es precisamente la materia sobre la cual versa el presente procedimiento, sino únicamente se informa sobre trabajo de retiro de árbol caído -----

10.- Original de declaratoria de Cumplimiento Ambiental por Construcción, folio de ingreso 15008/18, folio interno DGRA-2157-DCA, de fecha veintiocho de mayo de dos mil diecinueve, dicha documental no será tomada en cuenta ya que la misma no acredita el uso y superficie utilizado en el inmueble visitado y que los mismos sean los permitidos de conformidad con los programas y normatividades vigentes en materia de Desarrollo Urbano, que es precisamente la materia sobre la cual versa el presente procedimiento, sino únicamente cuestiones en materia ambiental. -----

4/6

Una vez precisado lo anterior, del estudio y análisis del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 1676-151CRJO19, de fecha veintinueve de enero de dos mil diecinueve, se desprende que al inmueble objeto del presente procedimiento, le aplica la zonificación **Habitacional con comercio en planta baja HC/2/40/B**, por lo anterior, se hace evidente que los niveles, la superficie de construcción y la superficie de área libre observados al momento de la práctica de la visita de verificación en el inmueble visitado, son los permitidos en las normas de zonificación y ordenación en materia de desarrollo urbano, de conformidad con el Certificado citado, toda vez que ha quedado precisado en líneas que anteceden que el inmueble visitado es un predio a cielo abierto, sin observarse cuerpos constructivos.-----

En este sentido, y del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 1676-151CRJO19, de fecha veintinueve de enero de dos mil diecinueve, se desprende que al inmueble visitado le corresponde la norma 4 de áreas de actuación referente a "áreas de Conservación Patrimonial", donde se advierte que al inmueble de mérito, para cualquier intervención requiere presentar el Aviso de Intervención o el Dictamen Técnico emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, al respecto, de las constancias que obran agregadas en los autos del presente procedimiento se advierte que durante la substanciación del presente procedimiento, se exhibió oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/1156/2018, de fecha veintisiete de marzo de dos mil dieciocho, signado por la Directora de Patrimonio Cultural Urbano mediante el cual se emitió opinión técnica favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial, derivado de lo anterior, se hace evidente que el inmueble visitado acreditó contar con el Aviso de Intervención o el Dictamen Técnico antes citado, dando así cumplimiento a dicha obligación y con ello la observancia a la norma 4 "área de conservación patrimonial" que le aplica al inmueble de trato, en relación con el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismo que cita:-----



700-CVV-RE-07
INVEACDMX/OV/DU/1692/2019

"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 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.-----

5/6

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 acreditar contar con el Aviso de Intervención o el Dictamen Técnico emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, esta autoridad determina que el [REDACTED] propietario del inmueble visitado, cumplió con las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, dejando a salvo [REDACTED]



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.- 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 al [REDACTED]
[REDACTED] Representante legal [REDACTED]
[REDACTED] propietario del inmueble visitado, en el domicilio ubicado en [REDACTED]
[REDACTED]

SÉPTIMO.- Previa notificación de la presente determinación administrativa que obre en los autos del procedimiento número INVEACDMX/OV/DU/1692/2019 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.-----

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 al calce por duplicado. Conste.-----

MAZR/DVDC/LFSC