



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

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/836/2019

En la Ciudad de México, a treinta y uno de enero de dos mil veinte.-----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Canarias número 60 (sesenta), Colonia San Simón Ticumac, Alcaldía Benito Juárez, Código Postal 03660 (cero tres mil seiscientos sesenta), Ciudad de México, remitido mediante oficio INVEA/DVMAC/5859/2019, de fecha nueve de diciembre de 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 veinticinco 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/836/2019, la cual fue ejecutada el día veintiocho del mismo mes y año, por el servidor público Nadia Cortes Villalva, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados. -----

2.- En fecha seis de diciembre de dos mil diecinueve, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por el ciudadano [REDACTED] mediante el cual formuló observaciones y presentó las 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 once de diciembre de dos mil diecinueve, mediante el cual se apercibió al promovente para que exhibiera original y/o copia certificada de la documentación con la que acredite la personalidad con la que se ostenta así como el interés de su representada, se tuvieron por ofrecidas las pruebas exhibidas, asimismo se señaló día y hora para que tuviera verificativo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, misma que se desahogó a las doce horas con veinticinco minutos del día diecisiete de enero de dos mil veinte, en la que se hizo constar la incomparecencia del ciudadano [REDACTED] por lo que se hizo efectivo el apercibimiento decretado. -----

1/5

3.- En fecha diecisiete de enero de dos mil veinte, se recibió escrito signado por el ciudadano [REDACTED] mismo al que le recayó acuerdo de fecha veintidós de enero de dos mil veinte, en el que se reconoció al ciudadano [REDACTED] como representante legal de la persona moral denominada [REDACTED] propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, se tuvo por señalado el domicilio para oír y recibir notificaciones y por autorizados en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, a los señalados por el promovente. -----

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

CONSIDERANDOS

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,



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

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/836/2019

apartado A, fracciones I, inciso c y IV, y 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 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 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.

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 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 37 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.

2/5

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, asento en la parte conducente lo siguiente:

Constatado plenamente en el domicilio señalado en Orden de Visita de Verificación, siendo este ubicado por coordenadas en plaza de nomenclatura oficial y número oficial visible en fachada del inmueble, se observa que ninguna persona ostende posesión ostentada de fecha 27 de noviembre de 2019, por tal motivo la presente se realiza desde el exterior. Se observa se trata de una obra nueva terminada, de

fachada color beige, gris y vivos en madera, cuenta con acceso de herrería negra prototipo y vehicular, dicho inmueble es de cuatro niveles, y tiene semisótano, se observa desde el exterior dos torres, no se observa habitación aún, no se observan trabajadores, material o escombros ya en este momento. con respecto al alcance describe lo siguiente.

1. El aprovechamiento observado desde el exterior es habitacional.
2. Cuenta con un nivel (semisótano) bajo nivel de banqueta.
3. Se observan cuatro niveles sobre nivel de banqueta.
4. No es posible determinar el número de viviendas desde el exterior.
5. a), b), c), d) y g) no se pueden determinar desde el exterior; e) Altura de zócalo pisos 2.50 metros, f) Altura total 12.0 metros, h) Nivel medio de banqueta de 1.90 metros, 6. se encuentra ubicado entre la calle de Santa Cruz y Eleuterio Méndez, a 15 metros de Eleuterio Méndez, 7. la dimensión del frente es de 13.0 metros y a la vialidad 2.50 metros, siendo esta la calle que se puede desahogar desde el exterior. Const.



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

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/836/2019

De la descripción anterior, se desprende que al momento de la diligencia se trata de obra nueva terminada, constituida por dos torres de semisótano y cuatro niveles con una altura de 12 m (doce metros), medida que se determinó empleando telemetro BOSH, 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, teniendo un pleno valor probatorio.-----

2.- Consecuentemente, para los fines de la presente determinación, resulta procedente entrar al estudio y análisis de las constancias que obran agregadas al expediente en que se actúa, lo anterior es así, toda vez que para conocer la verdad sobre los puntos controvertidos esta autoridad puede valerse de cualquier persona, sea parte o tercero y de cualquier cosa o documento, ya sea que pertenezca a las partes o a un tercero; sin más limitación que la de que las pruebas no estén prohibidas por la ley ni sean contrarias a la moral, de conformidad con el artículo 278 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria a la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México conforme a su artículo 4 párrafo segundo. -----

En ese sentido, de las constancias que obran agregadas al expediente en que se actúa se advierte: -----

- I. Copia certificada de Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 21532-151LUGA18, de fecha dieciocho de abril de dos mil dieciocho, que al ser consultado en la página electrónica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, coincide plenamente con la imagen digital almacenada en dicha página, de cuyo contenido se advierte que tenía una vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, esto fue hasta el diecinueve de abril 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, acreditó 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, con copia certificada de Registro de Manifestación de Construcción tipo B o C, folio RJB-012-18, de fecha trece de junio de dos mil dieciocho, por lo que esta autoridad determina tomarlo en cuenta para los efectos de la presente resolución. -----

3/5

Una vez precisado lo anterior, del estudio y análisis del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 21532-151LUGA18, de fecha dieciocho de abril de dos mil dieciocho, se advierte que al inmueble visitado le corresponde la zonificación H/4/35, Habitacional, 4 (cuatro) niveles de construcción, 35% (treinta y cinco por ciento) mínimo de área libre, con una superficie máxima de construcción de 1,176.55 m² (mil ciento setenta y seis punto cincuenta y cinco metros cuadrados) y toda vez que del acta de visita de verificación materia del presente asunto se advierte que al momento de la visita el inmueble de referencia contaba con semisótano y cuatro niveles, se hace evidente que por lo que respecta al número de niveles observados al momento de la visita de verificación en el inmueble visitado, estos son los permitidos en la zonificación aplicable prevista en el Certificado en estudio.-----

En virtud de lo anterior, esta autoridad determina que la persona moral denominada [REDACTED]

[REDACTED] propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, observa las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, respecto de los niveles observados desde el exterior 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, folio 21532-151LUGA18, de fecha dieciocho de abril de dos mil dieciocho, de conformidad con el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismo que cita:-----



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

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/836/2019

"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 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 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 los artículos 87 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México y 37 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se resuelve en los siguientes términos.-----

RESUELVE-----

4/5

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 de construcción observados en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación, esta autoridad determina que la persona moral denominada [REDACTED] propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, al momento de la visita de verificación cumple con las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, dejando a salvo la facultad dada a esta autoridad para ordenar y realizar las visitas de verificación necesarias en el inmueble visitado; 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 personalmente el contenido de la presente resolución al ciudadano [REDACTED] representante legal de la persona moral denominada [REDACTED]

[REDACTED] propietaria del inmueble materia del presente procedimiento y/o a los ciudadanos [REDACTED]

autorizados en el presente procedimiento, en



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

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/836/2019

el domicilio ubicado en [REDACTED]

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.

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/OVC/CAAS