



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/201/2019

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Calle Gorostiza, número 57 (cincuenta y siete), Colonia Morelos, Alcaldía Cuauhtémoc, código postal 06200, en esta Ciudad; atento a los siguientes: -----

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

1.- En fecha cinco de septiembre 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/201/2019, misma que fue ejecutada el seis del mismo mes y año, por la servidora pública María Lucero López Estrella, personal especializado en funciones de verificación adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados. -----

2.- El trece de septiembre 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 pruebas que considero 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 diecinueve de septiembre de dos mil diecinueve, mediante el cual se tuvieron por ofrecidas y admitidas 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 desarrolló a las once horas del día quince de octubre de dos mil diecinueve, en la que se hizo constar la incomparecencia del promovente. -----

3.- En fecha quince de octubre de dos mil diecinueve se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, curso signado por el ciudadano [REDACTED] en atención al oficio de fecha diecinueve de septiembre de dos mil diecinueve, relativo a la celebración de la audiencia de ley, por el cual exhibe y solicita la devolución de diversas copias certificadas, recayéndole acuerdo de fecha quince de octubre de dos mil diecinueve mediante el cual se le acredita como Apoderado Legal de la persona moral denominada [REDACTED], poseedora del inmueble visitado, se tiene por señalado el domicilio para oír y recibir notificaciones, así como por exhibidas dichas copias certificadas. -----

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, 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, sección primera, fracciones V y XI, del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/201/2019

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 Delegación Cuauhtémoc, así como a las Normas Generales de Ordenación que forman parte de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 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 México; 15 y 20 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, contienen los requisitos necesarios que requieren 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 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 de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos.

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:

Constituida plenamente en el domicilio al que hace referencia la orden de visita de verificación, la que concuerda con placas de las calles y número oficial sobre una lona, así tras darlo a leer por vía de visita, el domicilio que el domicilio es correcto, procedo a hacerle saber al visitado el motivo de mi presencia en el lugar en que se realiza la visita de verificación, la cual de derechos y obligaciones del visitado, me permite el acceso al inmueble de verificación que se trata de un predio que cuenta únicamente con techos de madera al frente del predio, así como con bardas perimetrales y se advierte previamente demolido ya que se observan cascajos a lo largo del predio y una máquina retroexcavadora. En una parte del predio se observa en proceso de construcción, una casa mixta. Advierto arquitectónica, muros, tabiques de madera y tabiques. Al momento solo se observan el área de casa mixta que al momento se están levantando muros y cubriendo de lona. Respecto al objeto y alcance de la orden de visita de verificación asiente lo siguiente: 1- El aprovechamiento observado al interior del inmueble es de tabiques de construcción. 2- Al momento solo se observa un nivel en proceso de construcción. 3- Al momento no hay viviendas. 4- Al momento no hay viviendas. 5- a) La superficie total del predio es de 4,800 m² (cuatro mil ochocientos metros cuadrados). b) La superficie de construcción al momento es de 157.00 m² (ciento cincuenta y siete metros cuadrados). c) La superficie de área libre es de 4,643.00 m² (cuatro mil seiscientos cuarenta y tres metros cuadrados). d) La superficie de desplante es de 157.00 m² (ciento cincuenta y siete metros cuadrados). e) La altura es de 2.40 m (dos metros cuarenta centímetros). f) La superficie construida a partir del nivel de banquetas es de 157.00 m² (ciento cincuenta y siete metros cuadrados). g) Al momento no cuenta con nivel medio de banquetas. h) Se encuentra entre las calles de Tenochtitlan y Tlaltecas, siendo la más próxima la calle de Tlaltecas, a 45 metros (cuarenta y cinco metros). i) La dimensión del frente es de treinta y cuatro punto tres metros (34.30 m). Respecto a los puntos A, B y C no exhibe ningún documento.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/201/2019

Al respecto, el personal especializado en funciones de verificación hizo constar que se trata de un inmueble con trabajos de construcción, constituido por un nivel en proceso de construcción, en una superficie de predio de 4,800 m² (cuatro mil ochocientos metros cuadrados), con una superficie de construcción a partir del nivel de banquetta de 157 m² (ciento cincuenta y siete metros cuadrados), una superficie de área libre de 4,643 (cuatro mil seiscientos cuarenta y tres metros cuadrados), una superficie de desplante de 157 m² (ciento cincuenta y siete metros cuadrados) y una altura de 2.40 m² (dos punto cuarenta metros), superficies que se determinaron empleando telemetro Bosch GLM 150 Profesional, 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 fracción XVI 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: -----

siguientes documentos: *Al momento de la preceptiva no exhiben ningún documento de los solicitados con la orden de visita de verificación.*

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 del Distrito Federal conforme a su artículo 4 párrafo segundo.-----

En dicho sentido, esta autoridad determina que la documental que establece la normatividad aplicable al inmueble visitado, es la copia certificada del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 8343-151VAIS18, de fecha de expedición nueve de abril del dos mil dieciocho, del cual se advierte que tenía una vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, esto fue hasta el diez 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, 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 Tipo B o C, con número de folio 001384, con fecha de expedición de primero de junio de dos mil dieciocho con vigencia al primero de junio de dos mil veintiuno, 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 Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 8343-151VAIS18, de fecha de expedición nueve de abril del dos mil dieciocho, del cual se desprende que el inmueble visitado, se encuentra en un área de actuación en donde le es aplicable una Norma de Ordenación, particularmente la número 4 "área de conservación patrimonial", en ese sentido, se hace evidente que el inmueble visitado requiere de la autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), siempre y cuando este dentro de una zona de monumentos históricos, y del Aviso de Intervención o el Dictamen Técnico según sea el caso de la Dirección del Patrimonio Cultural de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, tal y como se advierte a continuación:-----

CARACTERÍSTICA PATRIMONIAL
CC / ACP. Inmueble colindante a inmueble(s) afectado(s) al patrimonio cultural urbano de valor histórico y/o valor artístico y/o valor patrimonial, dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial. A todos los inmuebles ubicados dentro de Área de Conservación Patrimonial les aplicará la Norma de Ordenación número 4 en Área de Actuación del Programa General de Desarrollo Urbano. Inmueble colindante a inmueble(s) con valor histórico y/o artístico y/o patrimonial cualquier intervención requiere autorización de las autoridades competentes, local o federal. Los predios dentro de Zona de Monumentos Históricas deberán contar con la autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH). Para cualquier intervención requiere el dictamen técnico, opinión o aviso de intervención, según sea el caso, de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/201/2019

En ese sentido, de la información antes indicada, se advierte que a todos los inmuebles ubicados dentro del Área de Conservación Patrimonial les aplica la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación del programa General de Desarrollo Urbano, en donde especifica que al tratarse de un inmueble colindante a inmueble(s) afecto(s) al patrimonio cultural urbano de valor histórico y/o valor artístico y/o valor patrimonial, deberá contar con el dictamen técnico, opinión o aviso de intervención según sea el caso, de 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 expediente en que se actúa, se advierte que durante la substanciación del presente procedimiento, se exhibió oficio SEDUVI/CGDAU/2004/2018, de fecha veintitrés de mayo de dos mil dieciocho, de la que se desprende que la Directora del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda emite dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para el proyecto de obra nueva, documento al cual se le otorga pleno valor probatorio al tratarse de documento expedido por servidores públicos en ejercicio de sus atribuciones, en términos del artículo 327 fracción II y 403 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; derivado de lo anterior se advierte que el inmueble visitado da cumplimiento a la norma 4 en Áreas de Actuación, Referente a "Áreas de Conservación Patrimonial", señalada en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 8343-151VAIS18, de fecha de expedición nueve de abril del dos mil dieciocho.-----

En virtud de lo anterior, esta autoridad determina que el visitado observa las disposiciones legales y reglamentarias en materia de desarrollo urbano, respecto al acreditar contar con el dictamen técnico de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, de conformidad con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 8343-151VAIS18, de fecha de expedición nueve de abril del dos mil dieciocho, en relación con el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.-----

"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 35 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se resuelve en los siguientes términos.--

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/201/2019

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 aplicación de la Norma de Ordenación número 4 "área de conservación patrimonial", consistente en acreditar contar con el dictamen técnico favorable en materia de Conservación Patrimonial, esta autoridad determina que la persona moral denominada [REDACTED], poseedora del inmueble visitado, al momento de la visita de verificación cumplió 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 hábil siguiente al en que surta sus efectos la notificación de la resolución, para que en su caso, 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 lo dispuesto en el artículo 83 fracción I del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----

SEXTO.- Notifíquese personalmente la presente resolución a la persona moral denominada [REDACTED], poseedora del inmueble visitado, a través de su representante legal, el ciudadano [REDACTED] y/o a los ciudadanos [REDACTED]

[REDACTED] María Isabel [REDACTED] en el domicilio [REDACTED] para recibir notificaciones, ubicado en Privada de Ursulo Galván número 4 (cuatro), colonia Presidentes Ejidales, Alcaldía Coyoacán, Ciudad de México. -----

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

MAZR/OV/C/KRRG