



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/257/2019

En la Ciudad de México, a cuatro de febrero de dos mil veinte.

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble, ubicado en calle Once Mártires, número 63 (sesenta y tres), colonia Tlalpan, Alcaldía Tlalpan, Código Postal 14000 (catorce mil), Ciudad de México, recibido mediante oficio INVEA/DVMAC/4516/2019, signado por el Subdirector de Orden y Verificación de las Materias del Ámbito Central de este Instituto, atento a los siguientes:

RESULTANDOS

1.- El veinticuatro de septiembre de dos mil diecinueve, se emitió orden de visita de verificación al inmueble citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEACDMX/OV/DU/257/2019, misma que fue ejecutada el día veinticinco del mismo mes y año, por la servidora pública Daniela Isabel Rodríguez Soto, personal especializado en funciones de verificación adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados.

2.- El día nueve de octubre de dos mil diecinueve, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito firmado por la ciudadana [redacted] ante el cual formuló observaciones y presentó 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 catorce de octubre de dos mil diecinueve, mediante el cual se tuvieron por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas, señalándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos.

3.- El día veinte de enero de dos mil veinte, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, haciéndose constar la incomparecencia de algún representante de la persona moral denominada "[redacted]", desahogándose únicamente las pruebas admitidas, turnándose el presente expediente a fase de resolución.

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

CONSIDERANDOS

PRIMERO.- El Director de Calificación "A" del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, es competente para conocer y 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 X, del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, Organismo Público Descentralizado; 1 fracción IV, 2, 3 fracciones II, III y



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/257/2019

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 ahora Alcaldía Tlalpan, así como a las normas generales de 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 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 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 los artículos 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 todos y cada una de las constancias que integran el expediente en el que se actúa, a efecto de dictar la resolución que conforme a derecho corresponda debidamente fundada y motivada de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos.

I.- Se procede al análisis del texto del acta de visita de verificación, de la que se desprende que la verificadora adscrito a este Instituto asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias en la parte conducente lo siguiente:

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

Constituida plena, legalmente en el domicilio ubicado en Calle once Martires número 63, Colonia Tlalpan, Alcaldía Tlalpan, al momento se observa un predio que se observa en el cual se observa número visible en fachada, y se observa se observa un cuerpo constructivo de uso habitacional, al momento se observa estacionamiento en el cual se observan tres vehículos estacionados sobre una parte del predio se observan cajones verticales y en parte posterior se observan ni señalizados los cajones, en el cuerpo constructivo se observan tres viviendas y sanitarios de manera independiente a ellas, lo que al objeto y alcance de la Orden procura describir las siguientes:
1. El apego al momento observado en el inmueble al momento se observan estacionamiento con treinta y tres vehículos al momento y se observa un cuerpo constructivo con tres viviendas y un área de sanitarios.
2. Número de niveles de la edificación bajo nivel de banquet al momento no se observa construcción bajo nivel de banquetes.
3. Número de niveles de la edificación sobre nivel de banquet al momento planta baja y un nivel.
4. El número de viviendas al momento se observan tres viviendas en uso.
5. Descripción de las viviendas al momento cada una mide en un área una planta base metros cuadrados 81.5m2.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/257/2019

FOIIO: UVI 2020/19000

C. Mediciones Siguiendo:

- a) Superficie del predio con el documento de venta y siete punto ocho m² 1337.8 m²
- b) Construcción con 87.23 m² ochenta y siete punto ochos metros cuadrados
- c) Área libre 1,294.17 mil doscientos noventa y cuatro punto diecisiete metros cuadrados
- d) Superficie de desplante 43.61 m² cuarenta y tres punto seis metros cuadrados
- e) Altura del inmueble 6.30 m seis punto treinta metros lineales
- f) Superficie construida a partir del nivel de banqueta 87.23 m² ochenta y siete punto ochos metros cuadrados
- g) Al momento no cuenta con superficie construida bajo nivel de banqueta
- h) Se encuentra el inmueble entre las calles de Ignacio Allende e Insurgentes Sur, con una altura de 4.10 m a partir del nivel de la calle Ignacio Allende
- i) Dimensiones del frente hacia la calle de 8.96 m ochenta y seis metros
- j) Al momento no se observa en el inmueble ni excavación, ni trabajos de cimentación y/o construcción, ni demolición, ni trabajos de demolición ni trabajos de construcción, ni demolición ni demolición ni demolición alguna, al momento se observa que el inmueble es un inmueble con edificación de construcción de uso del suelo B y C no exhibe los planos de construcción de uso del suelo B y C no exhibe los planos

De la descripción anterior, se desprende que en el inmueble objeto de la presente determinación el personal verificador adscrito a este Instituto observó al momento de la visita que se trata de un predio a cielo abierto con un cuerpo constructivo constituido de planta baja y un nivel, con tres viviendas de uso habitacional; así como un estacionamiento con treinta y tres vehículos, sin observar excavación, demolición, ni trabajos de cimentación y/o construcción, asimismo se señalaron las superficies siguientes: total del predio de 1,337.8 m² (mil trescientos treinta y siete punto ocho metros cuadrados), construcción 87.23 m² (ochenta y siete punto veintitrés metros cuadrados), área libre de 1,294.17 m² (mil doscientos noventa y cuatro punto diecisiete metros cuadrados), desplante de 43.61 m² (cuarenta y tres punto sesenta y uno metros cuadrados), altura de 6.30 m (seis punto treinta metros lineales) y construcción contada a partir del nivel de banqueta de 87.23 m² (ochenta y siete punto veintitrés metros cuadrados), superficies que se determinaron utilizando teodolito marca bosch digital, tal y como lo asentó la servidora pública anteriormente citada, 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, manifestaciones que tienen pleno valor probatorio.

Asimismo, asentó en el acta de visita de verificación, en relación a la documentación requerida en la orden de visita, lo siguiente:

siguientes documentos: *Al momento de la visita de verificación antes mencionada, por lo que muestra los planos de construcción de uso del suelo B y C con folio 19583-15 y 10/10/19 para el domicilio Pasa Matías número 63 Col. San Francisco Alcatla, Talca, Calle Postal 1700, Zona Planes H019 01500 CHABITACIONAL BUITANILAR 9.0m de altura máxima, lote 1 y vivienda por 100 m² de área, en copia simple.*

Por lo anterior, esta autoridad advierte que la documental exhibida al personal especializado en funciones de verificación al momento de la visita, también fue aportada como prueba durante la substanciación del procedimiento, por lo que se procederá a su valoración y análisis en párrafos posteriores.

[Signature]
 Carolina 132, colonia Noche Buena
 Alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
 T. 55-47377700



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/257/2019

II.- Una vez precisado lo anterior, se realiza el estudio del escrito de observaciones ingresado en la oficialía de partes de este Instituto con fecha nueve de octubre de dos mil diecinueve, firmado por la ciudadana [REDACTED] apoderada legal de la persona moral denominada "[REDACTED]" quien señaló ser titular del establecimiento visitado, del cual se advierte que manifestó medularmente lo siguiente: -----

"[...] Y por último informo a Usted que no cuento con el trámite y/o Dictamen técnico emitido por la Secretaria de Desarrollo Urbano y de Vivienda respecto a Áreas de Conservación Patrimonial, toda vez que no tengo necesidad de obra y no hay un proyecto de desarrollo, construcción o demolición alguno. Por ello, no hemos requerido de dicho dictamen [...]" (sic).-----

En ese tenor, esta autoridad a efecto de determinar la veracidad de las manifestaciones realizadas por la ciudadana antes aludida, procede a la valoración de las pruebas aportadas, en términos del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente conforme al artículo 4 párrafo segundo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México en relación con el artículo 7 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito federal, las cuales se hacen consistir en las siguientes:-----

1. Impresión del Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, folio TLAVAP2019-05-2400269782, clave de establecimiento TL2019-05-24AVBA00269782, de fecha veintitrés de mayo de dos mil diecinueve, el cual se valora en términos de los artículos 327 fracción III y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental publica a la que se le otorga valor probatorio pleno, con la que se acredita el trámite realizado ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM).-----
2. Copia simple del trámite para la expedición de constancia de alineamiento y/o número oficial, folio 2348-5-19, de fecha veintisiete de septiembre de dos mil diecinueve, la cual se valora en términos de los artículos 373 y 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de la que se desprende el trámite ante la entonces Delegación Tlalpan para obtener dicha constancia.-----
3. Copia simple del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 13583-151LOJU19, de fecha de expedición dos de abril de dos mil diecinueve, la cual se valora en términos de los artículos 373 y 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de la que se desprende la zonificación aplicable al inmueble de mérito siendo esta **HU/9.0/500** (Habitacional Unifamiliar, nueve punto cero metros de altura máxima).-----

III.- Aunado a lo anterior, se advierte que durante la celebración de la Audiencia de Desahogo de Pruebas y Formulación de Alegatos de fecha veinte de enero de dos mil veinte, se hizo constar la incomparecencia de algún representante de la persona moral denominada "[REDACTED]", [REDACTED], por lo que no existe alegatos que valorar.-----

IV.- Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico de los hechos señalados en el escrito de observaciones presentado por el visitado, así como las pruebas aportadas y su alcance probatorio en relación con los hechos observados por el personal verificador mediante el acta de visita de fecha veinticinco de septiembre de dos mil diecinueve.-----

En ese sentido, como fue señalado por el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto en el inmueble objeto del presente procedimiento al momento de la visita de verificación se observó predio a cielo abierto con un cuerpo constructivo constituido de planta baja y un nivel, con tres viviendas de uso habitacional.-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/257/2019

así como un estacionamiento con treinta y tres vehículos, asimismo se señalaron las superficies siguientes: total del predio de 1,337.8 m² (mil trescientos treinta y siete punto ocho metros cuadrados), construcción 87.23 m² (ochenta y siete punto veintitrés metros cuadrados), área libre de 1,294.17 m² (mil doscientos noventa y cuatro punto diecisiete metros cuadrados), desplante de 43.61 m² (cuarenta y tres punto sesenta y uno metros cuadrados), altura de 6.30 m (seis punto treinta metros lineales) y construcción contada a partir del nivel de banquetta de 87.23 m² (ochenta y siete punto veintitrés metros cuadrados).

Ahora bien, el objeto y alcance de la visita de verificación, es comprobar la correcta aplicación de la Norma de Ordenación Numero 4, prevista en el "Programa Parcial de desarrollo Urbano Zona centro de Tlalpan" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Tlalpan del Distrito Federal, debido a que el inmueble de mérito se encuentra localizado en Área de Conservación Patrimonial, debiendo contar con un Dictamen Técnico emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda respecto a Áreas de Conservación Patrimonial para intervenciones señaladas para obras de construcción, modificaciones, ampliaciones, instalaciones, reparaciones, registro de obra ejecutada y/o demolición o su revalidación localizados en Áreas de Conservación Patrimonial, sin embargo, es importante destacar que al momento de la visita de verificación el personal verificador **no precisó en el acta de verificación haber observado la realización de algún trabajo de excavación, demolición, cimentación, construcción o intervención alguna en el inmueble que nos ocupa**, consecuentemente, esta autoridad no cuenta con elementos que le permitan determinar el cumplimiento o incumplimiento a lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como en el Programa General de Desarrollo Urbano y Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Tlalpan.

No obstante lo anterior, se conmina a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble visitado, para que observen y den cumplimiento a la zonificación y normatividad aplicables al inmueble de mérito; no omitiendo señalar que esta autoridad podrá iniciar de oficio el procedimiento de verificación a que hace referencia la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México y el Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal y sancionar en su caso las posibles irregularidades detectadas.

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 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 conocer y 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.- Se resuelve poner fin al procedimiento administrativo de verificación, de conformidad con lo establecido en el artículo 87 fracción I de la Ley del Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, lo anterior en términos de lo previsto en el



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/257/2019

considerando TERCERO de la presente resolución administrativa, dejando a salvo a la facultad dada a esta autoridad para ordenar y realizar las visitas de verificación necesarias en el inmueble.-----

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 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 bien promueva juicio de nulidad ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México.-----

QUINTO.- Notifíquese personalmente la presente determinación administrativa a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble visitado, en el domicilio en donde se llevó a cabo la visita de verificación ubicado en calle [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.-----

SÉPTIMO.- CÚMPLASE.-----

Así lo resolvió el Licenciado Carlos Tomás Sánchez Olvera, Director de Calificación "A" del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, quien firma por duplicado al calce. Conste. -----

Elaboró:
Liliana Amaranta Rosales Leviz.
Líder coordinador de proyectos
De levantamientos de clausura "C".

Revisó:
Andrés Gutiérrez Chávez.
Personal Especializado en
Funciones de Verificación "A".

Supervisó:
Manuel Alfredo Zeneda Ruiz.
Subdirector de Trámite y Cumplimientos.