



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/604/2020

En la Ciudad de México, a veinte de marzo de dos mil veinte.-----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Meseta, número 277 (doscientos setenta y siete), Colonia Jardines del Pedregal, Alcaldía Álvaro Obregón, Código Postal 01900 (mil novecientos), Ciudad de México; mismo que fue remitido mediante el oficio INVEACDMX/DG/CVA/DVMAC/893/2020, signado por el Subdirector de Orden y Verificación de las Materias del Ámbito Central de este Instituto; atento a los siguientes:---

RESULTANDOS

1.- El dos de marzo de dos mil veinte, se emitió orden de visita de verificación al inmueble citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEACDMX/OV/DU/604/2020, misma que fue ejecutada el tres del mismo mes y año, por el servidor público Reyes Roldan Aguilar, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados.-----

2.- Con fecha diecinueve de marzo de dos mil veinte, se dictó Acuerdo de Preclusión, en el cual se hizo constar que del cuatro al dieciocho de marzo de dos mil veinte; transcurrió el término de diez días hábiles para que el visitado formulara observaciones y presentara las pruebas que considerara pertinentes, respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación, de conformidad con el artículo 29 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, sin que el visitado presentara escrito alguno dentro del término concedido para ello, turnando el presente expediente a fase de resolución de conformidad con el artículo 37 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

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

CONSIDERANDOS

PRIMERO.- El suscrito 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 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

Carolina 152, colonia Noche Buena
Alcaldía Benito Juárez, C. P. 03720 Ciudad de México
T. 5547377700



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/604/2020

del Distrito Federal, así como al Programa General de Desarrollo Urbano, Programa Delegacional y/o Parcial de Desarrollo Urbano para la ahora Alcaldía Álvaro Obregón, 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 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 12 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; y 37 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 el verificador adscrito a este Instituto, asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias en la parte conducente lo siguiente:

CONSTITUIDO PLENAMENTE EN EL DOMICILIO DE MÉRITO POR ASI INDICARLO LA NOMENCLATURAS OFICIAL, TODA VEZ QUE SE DEJO CITATORIO PARA SER ATENDIDO ESTE DÍA A ÉSTA HORA Y NO SE ATENDIERON SE LLEVARÁ LA VISITA COMO LO ORDENADO EL ARTÍCULO 18 DEL REGLAMENTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA, OBSERVANDO QUE SE TRATA DE UN INMUEBLE DE PLANTA BAJA Y UN NIVEL CON FACHADA DE PORTONES DE HERRERIA NEGRA CON MADERA AL INTERIOR SE OBSERVA TRABAJO DE CONSTRUCCIÓN CONSISTES EN COLOCACIÓN DE CANCELERIA Y COLOCACIÓN DE PISOS RESPECTO A EL ALCANCE SE PUEDE OBSERVAR 1.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE OBRA NUEVA EN ETAPA DE ACABADOS 2-NO SE PUEDE DETERMINAR EL NÚMERO DE NIVELES BAJO EL NIVEL DE BANQUETA 3.- EL NÚMERO DE NIVELES DE LA EDIFICACIÓN SOBRE EL NIVEL DE BANQUETA ES DE PLANTA BAJA Y UN NIVEL 4.- NO SE PUEDE DETERMINAR EL NÚMERO DE VIVIENDAS 5.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO NO SE PUEDE DETERMINAR B) SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN NO SE PUEDE DETERMINAR C) SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE NO SE PUEDE DETERMINAR D) SUPERFICIE DE DESPLANTE NO SE PUEDE DETERMINAR E) ALTURA DE ENTRE PISOS NO SE PUEDE DETERMINAR F) ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL MEDIO DE BANQUETA NO SE PUEDE DETERMINAR G) SUPERFICIE CONSTRUIDA A PARTIR DE NIVEL MEDIO DE BANQUETA H) NO SE OBSERVA NIVEL MEDIO DE BANQUETA 6.- EL INMUEBLE SE UBICA ENTRÉ LAS CALLES DE BOULEVARD DE LA LUZ Y AV PICACHO SIENDO ESTA ÚLTIMA A CERO METROS 7.- LAS MEDICIONES DEL FRENTE ES DE (30) TREINTA METROS LINEALES RESPECTO A LOS INCISOS A Y B NO EXHIBEN DOCUMENTOS ALGUNO.

De lo antes citado, se desprende que al momento de la visita de verificación, el personal verificador adscrito a este Instituto llevó a cabo la diligencia desde el exterior del inmueble en términos del artículo 18 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, observando al momento un inmueble constituido de planta baja y un nivel, con fachada de herrería negra con madera, advirtiendo al interior trabajos consistentes en colocación de cancelería y pisos, con el aprovechamiento de obra nueva en etapa de acabados sin poder determinar las superficies siguientes: total del predio, construcción, área libre, desplante, altura de entre pisos, altura total del inmueble a partir del nivel de banqueta, construcción a partir del nivel banqueta, toda vez que ninguna persona atendió la visita aún y cuando se había dejado citatorio previo, tal y como lo asentó el servidor público antes citado en el acta de visita de verificación, quien se encuentra dotado de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones, de conformidad con lo previsto en 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.

II.- Aunado a lo anterior, el visitado contaba con el término de diez días hábiles siguientes a la conclusión de la visita de verificación de fecha tres de marzo de dos mil veinte, para



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/604/2020

formular por escrito observaciones y presentar las pruebas que considerara pertinentes, respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación en apego al artículo 29 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, el cual establece lo siguiente:-----

Dentro de los diez días hábiles siguientes a la conclusión de la visita de verificación, los visitados podrán formular por escrito, ante la autoridad competente, observaciones y presentar pruebas respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el Acta de Visita de Verificación. El escrito a que se refiere el presente artículo, por lo que respecta al transporte público, mercantil y privado de pasajeros y de carga, los visitados deberán formularlo dentro de los cinco días hábiles siguientes a la realización de la verificación.-----

Dicho término transcurrió del cuatro al dieciocho de marzo de dos mil veinte, sin considerar los días siete, ocho, catorce, quince y dieciséis por ser inhábiles, sin que conste en autos que el visitado ejerciera tal derecho; en virtud de lo anterior, mediante acuerdo de fecha diecinueve de marzo de dos mil veinte, se tuvo por precluido su derecho para presentar el escrito de observaciones correspondiente, turnando el presente expediente a fase de resolución de conformidad con el artículo 37 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

No pasa desapercibido que se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto con fecha diecinueve de marzo del dos mil veinte, escrito firmado por [REDACTED], quien se ostenta como propietario del inmueble visitado, sin embargo, mediante acuerdo de fecha veinte del mismo mes y año, se tuvo por presentado de manera extemporánea, es decir, fuera del término de diez días hábiles siguientes a la conclusión de la visita de verificación de fecha tres de marzo de dos mil veinte, turnándose los autos a fase de resolución; lo anterior de conformidad con los artículos 7 y 12 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, 37 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; y artículo 105 BIS, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, aplicado supletoriamente al Reglamento antes citado en términos de su artículo 7.-----

III.- Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico de los hechos observados y asentados por el personal verificador mediante el acta de visita de fecha tres de marzo de dos mil veinte.-----

En ese tenor, obra en autos original del oficio PAOT-05-300/300-000975-2020, de fecha catorce de febrero de dos mil veinte, signado por la Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, mediante el cual solicita a este Instituto de Verificación Administrativa, la práctica de una visita de verificación, en virtud de una denuncia ciudadana sustanciada en esa Procuraduría por presunto incumplimiento en materia de Desarrollo Urbano (zonificación, densidad y niveles) en el predio ubicado en calle Meseta, número 277 (doscientos setenta y siete), Colonia Jardines del Pedregal, Alcaldía Álvaro Obregón, Código Postal 01900 (diecinueve mil), Ciudad de México, el cual cuenta con la zonificación H/2/70 (Habitacional, 2 (dos) niveles máximo de altura, 70% mínimo de área libre), donde la Norma de Ordenación Particular para la colonia Jardines del Pedregal establece que la construcción en zona habitacional deberá mantener una restricción mínima de 2.00 (dos) metros, en colindancia laterales y posteriores, en la zona habitacional, se permitirá la construcción de un sótano o semisótano adicional a los dos niveles permitidos por la zonificación, para destinarse exclusivamente a usos complementarios como estacionamientos, cuartos de máquinas, bodegas, lavanderías, servicios y vestíbulos de acceso, este nivel deberá corresponder como máximo a la superficie de desplante, el total de la construcción, incluyendo este sótano o semisótano, no deberá superar los 3 niveles de altura; el número de niveles permitidos se considerara a partir del desplante.-----

Derivado de lo anterior, el día tres de marzo de dos mil veinte, el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, llevó a cabo visita de verificación al inmueble de mérito desde el exterior, observando al momento que el inmueble está constituido de planta baja y un nivel, con fachada de herrería negra con madera.-----

Carolina [REDACTED], colonia Noche Buena
Alcaldía Benito Juárez, C. P. 03720, Ciudad de México
T. 5547377700



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/604/2020

advirtiendo al interior trabajos de construcción consistente en colocación de cancelería y pisos, con aprovechamiento de obra nueva en etapa de acabados sin que pudiera determinar las superficies siguientes: total del predio, construcción, área libre, desplante, altura de entre pisos, altura total del inmueble a partir del nivel de banqueta, construcción a partir del nivel banqueta en virtud de haber realizado la visita de verificación desde el exterior por no haber sido atendida la misma; por lo cual, bajo las relatadas consideraciones y en base a lo observado por el servidor público antes señalado, esta autoridad no cuenta con elementos suficientes que le permitan dictaminar que los trabajos observados en el inmueble verificado den cumplimiento o no 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 el Programa General de Desarrollo Urbano y Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Álvaro Obregón.

En consecuencia y derivado de los razonamientos antes citados con fundamento en el artículo 87 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, en términos de su numeral 7, se determina poner fin al presente procedimiento, por lo que 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 en términos de lo previsto en el considerando TERCERO de la presente resolución administrativa, dejando a salvo 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 siguiente en que surta sus efectos la notificación de la presente resolución, podrá interponer el recurso de inconformidad ante el superior jerárquico de esta autoridad o promover 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 materia del presente



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/604/2020

procedimiento, en el domicilio [redacted] ubicado en [redacted]

SEXTO.- Gírese oficio a la Coordinación de Verificación Administrativa de este Instituto, 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.

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 al calce por duplicado. Conste.

Revisó
Adriana Santa Carbajal Ávila
Líder Coordinador de Proyectos de Trámites "A"

Supervisó
Manuel Alfredo Zepeda Ruiz
Subdirector de Trámite y Cumplimientos

Carolina 132, colonia Noche Buena
Alcaldía Benito Juárez, C. P. 03720, Ciudad de México
T. 5547377700