



1814

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Calle Merced Gómez, número veintiuno (21), Colonia Merced Gómez, Alcaldía Benito Juárez, Código Postal 03930 (tres mil novecientos treinta), Ciudad de México, remitido mediante oficio INVEA/DVMAC/5554/2019, signado por el Subdirector de Orden y Verificación de las Materias del Ámbito Central de este Instituto, atento a los siguientes:

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

1.- En fecha veinte 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/704/2019, misma que fue ejecutada el día veintidós del mismo mes y año, por la servidora pública Claudia Figueroa Castillo Gracia, personal especializado en funciones de verificación adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados. -----

2.- En fecha tres de diciembre de dos mil diecinueve, se recibió en la Oficialía de Pates de este Instituto, escrito firmado por la ciudadana [REDACTED] a través del 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 seis del mismo mes y año, mediante el cual se tuvieron por ofrecidas las pruebas exhibidas, señalándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos. -----

3.- El día veintinueve de enero de dos mil veinte, a las doce horas, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, haciéndose constar la comparecencia de la ciudadana [REDACTED] reconociéndole personalidad como propietaria del inmueble visitado, se tuvo por autorizado domicilio para oír y recibir notificaciones así como a las personas referidas en su escrito conforme al artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, asimismo, se tuvieron por desahogadas las pruebas admitidas y se abrió la etapa de alegatos. -----

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

-----**CONSIDERANDOS**-----

**PRIMERO.-** El Director de Calificación "A" del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, 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, 35, 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 Delegación Benito Juárez del Distrito Federal, así como a las normas 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 el Personal Especializado en Funciones de Verificación 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: -----

Construida plenamente en el domicilio objeto de la Orden y que lo es el ubicado en la Calle de Mercedes Gómez número 21, Colonia Mercedes Gómez, Código Postal 02930, Alcaldía Benito Juárez y cercada de ser el correcto conforme a la ordenanza oficial y comprobada con el C. [REDACTED] quien lo da por cierto atendiendo en carácter de encargada y permite libremente el acceso. El predio que las calles Mercedes Gómez y Tiburcio Sánchez de la Barqueta síndic se accede por la Calle Mercedes Gómez en el cual cuenta con la cota de obra que indica los datos generales como la real domicilio mismo que coincide con el señalado en la Orden. En su periferia cuenta con tapias metálicas y un acceso mediante portón metálico negro de dos hojas. Al interior se observa ningún cuerpo constructivo abastecido varilla, castillos, pilones de madera apilados sin que al momento se lleve a cabo la ejecución de ningún tipo de trabajo. Conforme al objeto y alcance precedido a informar lo siguiente:  
1. Se observa obra nueva sin actividad al momento.  
2. Baja nivel de banquetas se observa en sótano.  
3. Sobre nivel de banquetas no hay ningún nivel al momento.  
4. Al momento no se observa ningún cuerpo constructivo.  
5. Dos mediciones siguientes:  
a) Del predio 130 m<sup>2</sup> (Ciento treinta metros cuadrados).  
b) De construcción 104 m<sup>2</sup> (Ciento cuatro metros cuadrados) correspondientes al sótano. c) Arca libre 130 m<sup>2</sup> (Ciento treinta metros cuadrados).  
d) Desplante 104 m<sup>2</sup> (Ciento cuatro metros cuadrados).  
e) La altura del sótano es 3.15 m (tres punto quince metros lineales). f) No hay altura del inmueble toda vez que no hay cuerpo constructivo sobre nivel de banquetas. g) No hay superficie construida a partir de nivel de banquetas. h) No cuenta con nivel medio a partir de banquetas. i. Se encuentra en la esquina con la Calle Tiburcio Sánchez de la Barqueta. 7. El frente del inmueble sobre Mercedes Gómez es de 7.70 m (Siete punto setenta metros lineales) y sobre la Calle Tiburcio Sánchez de la Barqueta 16.90 m (dieciséis punto noventa metros lineales). A. y B. Las exhibe y se describen en el apartado correspondiente a documentos. Conste. -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/704/2019

De la descripción anterior, se desprende que en el inmueble objeto de la presente determinación al momento de la visita de verificación se observó obra nueva sin actividad al momento, sin niveles sobre nivel de anqueta, con las superficies siguientes: predio de 130 m² (ciento treinta metros cuadrados) y área libre de 130 m² (ciento treinta metros cuadrados), superficie que se determinó empleando telemetro laser Bosch GLM 150 profesional, tal y como lo asentó el Personal Especializado en Funciones de Verificación Administrativa 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, por lo que tiene valor probatorio pleno.

En relación a la documentación requerida a que se refiere en la orden de visita, el personal especializado en funciones de verificación, asentó lo siguiente:

siguientes documentos: A) Exhibe Impresión de Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital Folio No. 3572 E-15-TAGU18D de fecha 12 de octubre de 2018 para el predio que nos ocupa con zonificación H/3/2014 B) Exhibe Original de Constancia de Alineamiento y Número Oficial Folio 0675 de fecha 19 de Abril de 2016 para el predio que nos ocupa y conrrolla sellos de la Delegación Benito Juárez

Por lo anterior, esta autoridad al advertir que las documentales exhibidas al personal especializado en funciones de verificación al momento de la visita, también fueron aportadas como pruebas durante la substanciación del procedimiento, se procederá a su valoración y análisis en párrafos posteriores.

II.- Una vez precisado lo anterior, se procede al estudio del escrito de observaciones ingresado en la oficialía de partes de este Instituto con fecha tres de diciembre de dos mil diecinueve, por la ciudadana [redacted] propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, del cual se advierte que manifestó medularmente lo siguiente:

[redacted] EN CARÁCTER DE PROPIETARIA DEL PREDIO

[...] (...) VII.- DURANTE LA VISITA SEÑALAN QUE EXISTE UN SÓTANO EL CUAL NO EXISTE PUES ES PARTE DE LA CIMENTACIÓN COMPENSADA DEL INMUEBLE COMO CONSTA EN EL PROYECTO AUTORIZADO.

VIII.- ACOMPAÑO AL PRESENTE, COPIAS DE LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS LLEVANDO LOS ORIGINALES PARA SU COTEJO.

- A.- ESCRITURA PÚBLICA NO. 26123, LIBRO 699 DE FECHA 30-10-2006.
B.- CEERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN Y USO DEL SUELO; FOLIO 35725-151TOGU18D
C.- ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL: FOLIO 0675
D.- ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL NUEVO FOLIO 1289
E.- MANIFESTACIÓN DE OBRA TIPO "B" NO. FBJ-0099-1" (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 lo siguiente:

Handwritten signature in blue ink

1.- Impresión del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital folio 35725-151TOGU18D, con fecha de expedición doce de octubre de dos mil dieciocho, la cual se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la cual se le otorga valor probatorio pleno, y del cual se advierte la zonificación aplicable al inmueble visitado. -----

2.- Original de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial con número de folio 0675, de fecha diecinueve de abril de dos mil dieciséis, el cual se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, al cual se le otorga valor probatorio pleno, y del cual se advierte el número oficial que le corresponde al inmueble visitado. -----

3.- Original de la Solicitud de Expedición de Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial con número de folio 1289, el cual se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, a la cual se le otorga valor probatorio pleno, y del cual se advierte el número oficial que le corresponde al inmueble visitado. -----

4.- Original del Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, con número de folio FBJ0099-18 y registro B0099-18, de fecha de expedición primero de junio de dos mil dieciocho, la cual se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, al cual se le otorga valor probatorio pleno, del que se advierten las superficies específicas a construir en el inmueble de mérito. -----

III.- Aunado a lo anterior, se advierte que durante la celebración de la Audiencia de Desahogo de Pruebas y Formulación de Alegatos de fecha veintinueve de enero de dos mil veinte, la ciudadana [REDACTED] propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, en uso de la voz manifestó los siguientes alegatos: ---

"Nada" (SIC).-----

En esa tesitura, y toda vez que no existen alegatos de los cuales esta autoridad deba emitir pronunciamiento, se continúa con el estudio del presente procedimiento. -----

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 veintidós de noviembre de dos mil diecinueve.-----

En ese sentido, como fue señalado por el Personal Especializado en Funciones de Verificación en el inmueble objeto del presente procedimiento al momento de la visita de verificación se observó obra nueva **sin actividad**, sin niveles construidos sobre nivel de banquetta, con las superficies siguientes: predio y área libre de 130 m<sup>2</sup> (ciento treinta metros cuadrados) sin que se observarán trabajos de construcción, aunado a lo anterior es de señalar que el objeto de la orden de visita de verificación administrativa es verificar el cumplimiento del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Benito Juárez del Distrito Federal (sic), respecto a la zonificación, aprovechamiento, destinos y normatividad aplicable en la materia de Desarrollo Urbano, que permite disminuir un impacto negativo en la zona, lo cual es un factor fundamental que incide en la calidad de vida de la población, no obstante el visitado a efecto de acreditar el objeto de la visita de verificación exhibió como prueba Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital folio 35725-151TOGU18D, con fecha de expedición doce de octubre de dos mil dieciocho, y Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, con número de folio FBJ0099-18 y registro B0099-18, de fecha de expedición primero de junio de dos mil dieciocho, sin embargo al no haber advertido el Personal Especializado en Funciones de Verificación trabajos de obra al momento de la visita de verificación, esta autoridad no cuenta con los elementos para 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 para la Delegación Benito Juárez del





EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DUI/704/2019

Distrito Federal al momento de la visita de verificación. -----

Por lo anterior, y visto que obra un Registro de Manifestación de Construcción, donde se advierte que habrá trabajos de construcción, se conmina a la ciudadana [REDACTED] propietaria del inmueble visitado, observe y cumpla hasta su conclusión las superficies permitidas para dicho inmueble de conformidad con la Zonificación del multicitado inmueble, en relación con los artículos 43, 47, 48 y 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismos que se citan:-----

**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".-----

**Artículo 47.** Las normas de ordenación establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo. Su expedición corresponde a la Asamblea en ejercicio de la facultad que para legislar en desarrollo urbano, particularmente en uso del suelo, así como en vivienda, construcciones y edificaciones, le confieren los artículos 122, apartado C, Base Primera, fracción V, inciso j), de la Constitución Federal, y 42, fracción XIV, del Estatuto de Gobierno del Distrito Federal.-----

**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.-----

Toda vez que esta autoridad podrá iniciar de oficio el procedimiento de verificación a que hace referencia el Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, esta autoridad 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, de conformidad con lo establecido en el artículo 87 fracción I de la Ley del Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, lo anterior en términos de lo previsto en el 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 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 la presente resolución, a la ciudadana [REDACTED] propietaria del inmueble objeto del presente procedimiento y/o al ciudadano [REDACTED] persona autorizada dentro del presente procedimiento, en el domicilio señalado para oír y recibir notificaciones, ubicado en [REDACTED]-----

**SEXTO.-** Gírese atento oficio a la Coordinación de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que se designe y comisione personal especializado en funciones de verificación para que se proceda a notificar 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.-----

Elaboró  
Luis Fernando Sánchez Castro  
Jefe De Unidad Departamental de Mejora Administrativa

Revisó  
Adriana Santa Carbajal Ávila  
Líder Coordinador de Proyectos de Trámites \*A\*

Supervisó  
Manuel Alfredo Zepeda Ruiz  
Subdirector De Trámite y Cumplimientos