EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/718/2019

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Bartolomé E. Murillo, número 54 (cincuenta y cuatro), Colonia Santa María Nonoalco, Alcaldía Benito Juárez, Código Postal 03700 (tres mil setecientos), Ciudad de México, remitido mediante oficio INVEACDMX/DVMAC/5579/2019, signado por el Subdirector de Orden y Verificación de las Materias del Ámbito Central de este Instituto, atento a los siguientes:----------

----------**R E S U L T A N D O S**----------

1.- El veinte de noviembre 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/718/2019, misma que fue ejecutada el veintiuno del mismo mes y año por la servidora pública Paulina Pérez Jiménez, Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados.----------

2.- Con fecha cinco de diciembre de dos mil diecinueve, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito firmado por la ciudadana [redacted] en 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 diez del mismo mes y año, 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. ----------

3.- El día treinta de enero de dos mil veinte, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la que se hizo constar la comparecencia de la ciudadana [redacted], reconociéndole personalidad en su carácter de propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, asimismo se desahogaron las pruebas admitidas y por formulados sus alegatos, turnándose el presente expediente a fase de resolución.----------

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

----------**C O N S I D E R A N D O S**----------

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

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/718/2019

Administrativa del Distrito 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 ahora 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 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 adscrita 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 en el domicilio que indica la Orden de Visita de Verificación, y atendida por el C. [redacted] quien me permite el acceso al inmueble y me brinda las facilidades para llevar a cabo la presente diligencia y me encuentro con la siguiente situación: se trata de un inmueble en proceso de demolición por medios manuales, al momento solo se advierten tres cuartos por demoler en planta baja, uno de ellos corresponde al cuarto del vigilante. Respecto al alcance de la orden asiento lo siguiente: 1. el aprovechamiento observado al momento es de un inmueble en proceso de demolición por medios manuales. 2. No cuenta con niveles de edificación bajo el nivel de banqueta; 3 cuenta con un nivel de edificación sobre nivel de banqueta; 4. No es posible determinar; 5. a) la superficie del predio es de doscientos metros cuadrados, b) superficie de construcción cuarenta metros cuadrados correspondientes al área que falta por demoler c) superficie de área libre ciento sesenta metros cuadrados d) superficie de desplante cuarenta metros cuadrados; e) altura de entrepisos dos punto treinta y cinco metros; f) altura del inmueble es de dos punto cincuenta metros; g) superficie construida a partir del nivel de banqueta, cuarenta metros cuadrados; h) no cuenta con nivel medio de banqueta. 6. se encuentra en esquina con Fray Angélico. 7. sobre Bartolomé de Murillo es de entre punto cincuenta metros y sobre Fray Angélico es de diecisiete punto cincuenta metros. Respecto a los puntos A. y B. de la orden, se distinguen en el apartado correspondiente conste

---

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/718/2019

De lo anterior, se desprende que en el domicilio objeto de la presente determinación el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto observó al momento de la visita que se trata de un inmueble en proceso de demolición por medios manuales, en donde se advirtieron tres cuartos por demoler en planta baja, siendo uno de estos el cuarto del vigilante, con las superficies siguientes: predio 200 m^2 (doscientos metros cuadrados), construcción pendiente por demoler 40 m^2 (cuarenta metros cuadrados), área libre 160 m^2 (ciento sesenta metros cuadrados), desplante 40 m^2 (cuarenta metros cuadrados), y altura 2.50 m (dos punto cincuenta metros lineales), las cuales se determinaron empleando telémetro marca Bosch, tal y como lo asentó el Personal Especializado en Funciones de Verificación antes citada, 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, manifestaciones que tienen pleno valor probatorio.------------------------------
----

Asimismo, asentó en el acta de visita de verificación en relación a la documentación que se refiere la orden de visita, lo siguiente:---
----

siguientes documentos: Exhibe copia simple de Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, folio: 11200-151ROAL19 para el domicilio que me ocupa de fecha 15 de marzo de 2019, con vigencia de un año contado a partir de su expedición. Exhibe copia simple de constancia de alineamiento y/o número oficial, folio 0351 para el domicilio que me ocupa con vigencia de dos años contados a partir de su expedición. Conste

----

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 ofrecidas 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 cinco de diciembre de dos mil diecinueve, firmado por la ciudadana [redacted] propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, del cual se advierte que manifestó medularmente lo siguiente:--
----

> *"[...] [redacted] (...) ante Usted con el debido respeto comparezco y expongo (...)*
> *1.- Aprovechamiento observado al interior del inmueble. -----------------------------------*
> *En la diligencia de visita y verificación se asienta en el acta de veintiuno de noviembre de dos mil diecinueve que al realizarse la misma se observa un inmueble en proceso de demolición de forma manual.---*
> *Lo anterior se encuentra acreditado el permiso para demolición a través de la licencia de construcción especial número 16/14/122/2019 PARA DEMOLICIÓN TOTAL DE UNA SUPERFICIE DE 189.8259 METROS CUADRADOS expedida el veinticuatro de octubre de dos mil diecinueve y al momento de la visita y verificación se encontraba vigente dicha licencia y los cuartos que se encuentran en proceso de demolición se encuentran dentro del área o superficie permitida a demoler [...]" (Sic).----------------------------------*

A efecto de corroborar las manifestaciones antes señaladas, esta autoridad 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) Original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 11200-151ROAL19, de fecha de expedición quince de marzo de dos mil diecinueve,

emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, 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 que se le otorga valor probatorio pleno, con la que se acredita la zonificación que le aplica al inmueble ubicado en calle Bartolomé E. Murillo, número 54 (cincuenta y cuatro), colonia Nonoalco, código postal 03700 (tres mil setecientos), de la entonces Delegación Benito Juárez, cuenta predial 039-072-19-000-0, es: **H/4/20/Z** (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad: Z).----------

2) Original de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 0857, de fecha de expedición veintitrés de mayo de dos mil diecinueve, emitida por la Alcaldía Benito Juárez, 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 que se le otorga valor probatorio pleno, del que se advierte que el número oficial que le corresponde al inmueble ubicado en Calle Bartolomé E. Murillo, colonia Nonoalco, Alcaldía Benito Juárez, es 54 (cincuenta y cuatro).----------

3) Original de la Licencia Especial número 16/14/122/2019, folio FBJ-0342-19, con fecha de expedición veinticuatro de octubre de dos mil diecinueve, con vigencia hasta el treinta y uno de noviembre de dos mil diecinueve, emitida por Alcaldía Benito Juárez, 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 que se le otorga valor probatorio pleno, con la que acredita la autorización para la demolición del inmueble ubicado en Barolomé E. Murillo, número 54 (cincuenta y cuatro), colonia Nonoalco, de la Alcaldía Benito Juárez.----------

III.- Aunado a lo anterior, se advierte que durante la celebración de la Audiencia de Desahogo de Pruebas y Formulación de Alegatos de fecha treinta 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: ----------

"[…] En este acto presento por escrito las conclusiones de alegatos, contenidos en cinco fojas, escritas solo por un anverso, las cuales se solicita se tengan por admitidas y por reproducidas en forma oral en la presente diligencia y sean tomadas en consideración al momento de resolver el fondo del presente asunto y en consideración a que se ha cumplido con toda la normatividad aplicable al presente caso, se solicita se dicte resolución en la que se determine que se ha dado cumplimiento a toda y cada una de las normas aplicables al presente caso y en consecuencia se determine la no aplicación de sanción administrativa y/o económica o de ninguna otra especie a la parte compareciente […]" (sic).----------

En esa tesitura, del estudio del escrito de alegatos se desprenden las siguientes manifestaciones:----------

"[…] En la diligencia de visita y verificación se asienta en el acta de veintiuno de noviembre de dos mil diecinueve que al realizarse la misma se observa un inmueble en proceso de demolición de forma manual.----------

Lo anterior se encuentra acreditado el permiso para demolición a través de la licencia de construcción especial número 16/14/122/2019 PARA DEMOLICIÓN TOTAL DE UNA SUPERFICIE DE 189.8259 METROS CUADRADOS expedida el veinticuatro de octubre de dos mil diecinueve y al momento de la visita y verificación se encontraba vigente dicha licencia y los cuartos que se encuentran en proceso de demolición se encuentran dentro del área o superficie permitida a demoler […]" (sic).----------

IV.- Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico de todas las constancias que obran en autos, respecto a su alcance probatorio en relación con los hechos observados por el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, mediante el acta de visita de de fecha veintiuno de noviembre de dos mil

diecinueve.----------

En ese sentido, como fue señalado por el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto en el domicilio objeto del presente procedimiento al momento de la visita de verificación se observó un inmueble en proceso de demolición por medios manuales, en donde se advirtieron tres cuartos por demoler en planta baja, siendo uno de estos el cuarto del vigilante, con las superficies siguientes: predio 200 m^2 (doscientos metros cuadrados), construcción pendiente por demoler 40 m^2 (cuarenta metros cuadrados), área libre 160 m^2 (ciento sesenta metros cuadrados), desplante 40 m^2 (cuarenta metros cuadrados), y una altura de 2.50 m (dos punto cincuenta metros lineales).----------

---

Ahora bien, de las documentales que obran en el presente expediente exhibidas por la ciudadana [redacted], propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, se advierte el original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 11200-151ROAL19, de fecha de expedición quince de marzo de dos mil diecinueve, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, el cual establece la zonificación **H/4/20/Z** (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad: Z), mismo que se encontraba vigente al momento de la visita de verificación, así como el original de la Licencia Especial número 16/14/122/2019, folio FBJ-0342-19, con fecha de expedición veinticuatro de octubre de dos mil diecinueve, con vigencia hasta el treinta y uno de noviembre de dos mil diecinueve, con la que se acredita la autorización de la Alcaldía Benito Juárez, para llevar a cabo trabajos de demolición en el inmueble de mérito, por lo que debido a los trabajos desarrollados en el inmueble de trato al momento de la visita de verificación, consistentes en una demolición de 160 m^2 (ciento sesenta metros cuadrados) y 40 m^2 (cuarenta metros cuadrados) de construcción, se encuentra dentro de los parámetros autorizados en la licencia especial, por lo que esta autoridad no cuenta con los elementos que le permitan determinar el 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 en el Programa General de Desarrollo Urbano y Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la ahora Alcaldía Benito Juárez.----------

---

No obstante lo anterior, se CONMINA a la ciudadana [redacted], propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, para que observe y de 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, 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."*----------

----------**R E S U E L V E**----------

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 siguiente en que surta sus efectos la notificación de la presente resolución, para 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 resolución, a la ciudadana [redacted], propietaria del inmueble materia del presente procedimiento y/o a los ciudadanos [redacted] autorizados en el presente procedimiento, en el domicilio señalado para tales efectos 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. ----------

---

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.

Revisó:
Andrés Gutiérrez Chávez.

Supervisó:
Manuel Alfredo Zepeda Ruiz.