



310
S/S

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/728/2019

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 Viaducto Río Becerra, número 455 (cuatrocientos cincuenta y cinco), Colonia Nápoles, Alcaldía Benito Juárez, Código Postal 03840 (tres mil ochocientos cuarenta), Ciudad de México, remitido mediante oficio INVEA/DVMAC/5555/2019, signado por el Subdirector de Orden y Verificación de las Materias del Ámbito Central de este Instituto, atento a los siguientes: -----

RESULTANDOS

1. El 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/728/2019, misma que fue ejecutada el veintidós 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.- En fecha cinco de diciembre de dos mil diecinueve, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito firmado por el ciudadano [REDACTED] quien se ostentó como [REDACTED]

[REDACTED] del inmueble materia del presente procedimiento, por medio 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 del presente asunto, al cual le recayó acuerdo de fecha diez del mismo mes y año, mediante el cual se tuvieron por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas y 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, haciéndose constar la incomparecencia del ciudadano [REDACTED] no obstante a ello, se le reconoció su personalidad como [REDACTED]

[REDACTED] del inmueble materia del presente procedimiento, asimismo, se tuvo por señalado domicilio para oír y recibir notificaciones; por autorizadas en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, a las personas señaladas en su escrito de observaciones, y por desahogadas las pruebas.-----

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

CONSIDERANDOS

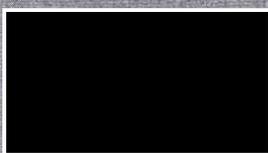
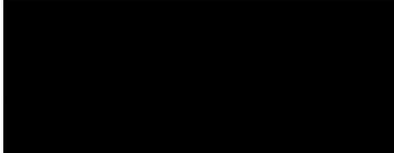
PRIMERO.- El Director de Calificación "A" del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, es competente para conocer y resolver los procedimientos de calificación de actas de visita de verificación en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su caso, determinar 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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OVI/2019

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

Una vez concluida en el domicilio de vivienda por ser...
constante como la construcción de obra se...
la mano de manutención de obra se...
del propietario, titular, poseedor, ocupante, dependiente, encargado...
Presidente Administrativo del inmueble...
que al día (21) de noviembre de 2019 se...
Se atendió a... a cada día soy atendido por el...
al cual se le explica el...
de la vivienda y se le muestra la orden de visita...
a su casa para de dar datos y obligaciones...
al acceso donde se pueda observar trabajos de obra que...
al momento están sus pendientes. No se observan trabajos...
No se observan Maquinarias, No se observan materiales...
de construcción. Se observan trabajos de desplante base...
al nivel de banquetas a su casa desplante de muros...
y columnas para un nivel de planta baja. Respecto a...
al Alcanzo se puede observar la seguridad. 7 - al...
Apropiadamente observando al interior del inmueble es de...
trabajos de obra al momento suspendidos, 7 - al...
de niveles bajo al nivel de banquetas al momento es de...
un nivel 3 - Numero de niveles de la edificación...
nivel de banquetas al momento solo se observa desplante...
de muros y columnas sin observar los 4 - No se observan...



Dice un Nivel debe decir tres niveles consta... CIUDAD INNOVADORA Y DE DERECHOS

Hoja: 3 De: 5

Expediente: INVEACDMX/OVI/2019/2019 Folio: OVI/2019/2019

Observaciones 5 - Los Mediciones Seguridad a) Superficie...
del predio (454) construida cuando...
b) Superficie de construcción (609) construida cuando...
c) Superficie de area libre (705) construida cuando...
d) Superficie de desplante (751) construida cuando...
e) Altura de entre pisos al nivel de banquetas...
f) Altura del inmueble al nivel de banquetas...
g) Superficie construida a partir del nivel de banquetas...
h) Nivel Medio de banquetas no se observan...
i) Se encuentra entre las calles Augusto Rodin y...
Urbano Rio Becerra la edificación se ubica a la calle...
7 - Diferencia de Fachada (20) cuando...
Respecto a al apartado A y al apartado B no exhibe...
Inconformidad alguna de los requeridos con la orden, Cabe...
Mencionar que solo se dieron acceso al primer...
las escalera de al segundo y tercer...
El estado por lo que no se puede observar...



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/728/2019

De lo anterior, se advierte que el Personal Especializado en Funciones de Verificación, durante la visita de verificación observó un predio con trabajos de obra al momento suspendidos, advirtiendo tres sótanos, desplante de muros y columnas para un nivel, con las superficies siguientes: total del predio 454 m² (cuatrocientos cincuenta y cuatro metros cuadrados), construcción 609 m² (seiscientos nueve metros cuadrados), área libre 203 m² (doscientos tres metros cuadrados) y desplante 251 m² (doscientos cincuenta y un metros cuadrados), las cuales se determinaron utilizando telémetro digital, sin poder determinar la superficie de construcción a partir del nivel de banqueta, ni la altura de entresijos y del inmueble, toda vez que no había construcción a partir de nivel de banqueta, tal y como lo asentó el Personal Especializado en Funciones 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 cuentan con valor probatorio pleno.

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

la documentación a que se refiere la orden de visita de verificación antes mencionada, para que exhiba siguientes documentos: Al momento no se exhiba documento alguno de los requeridos en la orden de visita

II.- Una vez precisado lo anterior, se procede al estudio del escrito de observaciones presentado en la oficialía de partes de este Instituto con fecha cinco de diciembre de dos mil diecinueve, firmado por el ciudadano

del inmueble materia del presente procedimiento, del cual se advierte que manifestó medularmente lo siguiente:

"[...] Que por medio de este pedimento y en términos de lo establecido en el artículo 104 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México y demás aplicables a la materia que nos rige, vengo a presentar en tiempo y forma el escrito de observaciones respecto de la Orden de Visita de Verificación de fecha 20 de noviembre de 2019 y la respectiva Acta Circunstanciada de Verificación realizada en fecha 22 de noviembre de 2019, ambas con número de expediente INVEACDMX/OV/DU/728/2019.

PRIMERO. Es de señalar que, en el inmueble de mérito, no se está llevando a cabo ningún trabajo de construcción ni de remodelación en dicho lugar no obstante que contamos con todos los permisos de construcción y de demolición vigentes los cuales se exhiben anexan al presente ya que dichos trabajos de construcción autorizados fueron suspendidos por falta de recursos económicos y que dichos trabajos que se realizaron no ponen en peligro tanto al predio como a los predios vecinos toda vez que se encuentra debidamente tapiado y se cuenta con las medidas de seguridad aunado a la presencia de un velador de 24 horas lo que conlleva a tener una seguridad para evitar accidentes o invasiones al predio de mi representada. TODO ESTO BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD.

SEGUNDO. El inmueble materia de la presente Orden de Visita de Verificación cuenta con todos los permisos necesarios para su legal funcionamiento, apegadas a las normas aplicables, lo anterior en atención al Uso del Suelo.

TERCERO. Por lo que hace a las superficies, se cumple con lo establecido en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, sin que exista una violación a mismo.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/728/2019

Así mismo, en este escrito de observaciones manifiesto que se trata de un inmueble habitacional debidamente regularizado por la Alcaldía Benito Juárez correspondiente [...]” (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. Copia certificada de la Licencia de Construcción especial número 16/14/345/2019, folio FBJ-072716, de fecha dieciocho de octubre de dos mil dieciséis, expedida por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la entonces Delegación Benito Juárez, la cual se valora en términos de los artículos 327 fracción I y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la cual se le otorga valor probatorio pleno, de cuyo contenido se advierte la expedición de licencia de construcción especial para la demolición total de una superficie de 224.00 m², en el inmueble ubicado en Viaducto Río Becerra, número 453 (cuatrocientos cincuenta y tres), Colonia Ampliación Nápoles, de la entonces Delegación Benito Juárez, en la hoy Ciudad de México.-----
2. Copia certificada del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 17304-151SAPR19, de fecha treinta de abril de dos mil diecinueve, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, la cual se valora en términos de los artículos 327 fracción I y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la cual se le otorga valor probatorio pleno, con el cual se acredita que la zonificación aplicable al inmueble ubicado en Viaducto Río Becerra, número 453 (cuatrocientos cincuenta y tres), Colonia Ampliación Nápoles, Alcaldía Benito Juárez, Código Postal 03840 (tres mil ochocientos cuarenta), Ciudad de México, es: **H/6/20** (Habitacional, 6 niveles de construcción y 20% mínimo de área libre).-----

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, se hizo constar la incomparecencia del ciudadano [REDACTED]

[REDACTED] del inmueble materia del presente procedimiento, por lo que no existen alegatos por valorar.-----

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

Ahora bien, como fue señalado por el Personal Especializado en Funciones de Verificación en el inmueble objeto de la presente determinación durante la visita de verificación observó un predio con trabajos de obra al momento suspendidos, advirtiendo tres sótanos, desplante de muros y columnas para un nivel, con las superficies siguientes: total del predio 454 m² (cuatrocientos cincuenta y cuatro metros cuadrados), construcción 609 m² (seiscientos nueve metros cuadrados), área libre 203 m² (doscientos tres metros cuadrados) y desplante 251 m² (doscientos cincuenta y un metros cuadrados), las cuales



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/728/2019

se determinaron utilizando telémetro digital, sin poder determinar la superficie de construcción a partir del nivel de banquetas, ni la altura de entresijos y del inmueble, toda vez que no había construcción a partir de nivel de banquetas.

En ese sentido, a efecto de acreditar los niveles y las superficies con los que cuenta el inmueble de mérito, el ciudadano [REDACTED]

del inmueble materia del presente procedimiento, exhibió como prueba copia certificada emitida por el fedatario público número 89 (ochenta y nueve) de la Ciudad de México, del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 17304-151SAPR19, de fecha treinta de abril de dos mil diecinueve, mismo que tiene una vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, es decir, hasta el primero de mayo de dos mil veinte, por lo que tomando en cuenta que la visita de verificación fue practicada con fecha veintidós de noviembre de dos mil diecinueve, resulta evidente que dicho Certificado se encontraba vigente al momento de la práctica de la visita de verificación; no obstante, si bien el mismo fue expedido para el número 453 (cuatrocientos cincuenta y tres) y no al 455 (cuatrocientos cincuenta y cinco) que es el señalado en la orden de visita de verificación, también lo es que contiene la cuenta catastral 038-407-14-000-3, la cual al ingresarla en el "SIG" (Sistema de Información Geográfica) del sitio de "internet" que puede ser consultado de la página electrónica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (www.seduvi.cdmx.gob.mx), en el icono de "CIUDADMEX", opción Búsqueda por cuenta catastral numeral 1 (uno), arroja el número cuatrocientos cincuenta y cinco (455), aunado a que dicho domicilio fue reconocido por el ciudadano [REDACTED]

[REDACTED] del inmueble materia del presente procedimiento, el cual exhibió copia certificada del instrumento notarial número 33,208 (treinta y dos mil doscientos ocho), mismo que contiene la fusión de los predios ubicados en Viaducto Río Becerra, números 453 (cuatrocientos cincuenta y tres) y 455 (cuatrocientos cincuenta y cinco), Colonia Nápoles, de la entonces Delegación Benito Juárez, en la hoy Ciudad de México, en ese sentido, es claro que se trata del mismo inmueble en donde se llevó a cabo la visita de verificación.

Una vez precisado lo anterior, del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo antes descrito, se desprende que al inmueble visitado le es aplicable la zonificación H/6/20 (Habitacional, 6 (seis) niveles máximo de construcción y 20% (veinte por ciento de área libre), con una superficie máxima de construcción 2,080.03 m² (dos mil ochenta punto tres metros cuadrados), por lo que a efecto de determinar si el inmueble visitado cumple con la zonificación aplicable, es necesario entrar al estudio de lo asentado por el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto en el acta de visita correspondiente, de la cual se desprende que al momento de la visita observó un predio con tres sótanos y trabajos de obra en desplante de muros y columnas para un nivel, sin advertir niveles cuantificables y actividad, asimismo, por lo que hace a la construcción observada por debajo del nivel de banquetas, la misma no debe cuantificar ni en la altura ni en la superficie máxima de construcción permitida del inmueble visitado, en términos de lo dispuesto en el "DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN, ADICIONAN Y DEROGAN LAS NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN, PARA FORMAR PARTE DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO Y DEL PROGRAMA GENERAL DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL", publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el ocho de abril de dos mil cinco, en el cual en el ARTICULO TERCERO, señala, lo siguiente:

"...ARTICULO TERCERO.- Se reforman y Adicionan las Normas de Ordenación Generales Números 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 26, 27 y 28 para quedar en los siguientes términos:



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/728/2019

1. COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS) Y COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (CUS)

...
La construcción bajo el nivel de banqueteta no cuantifica dentro de la superficie máxima de construcción permitida y deberá cumplir con lo señalado en las Normas de Ordenación Generales números 2 y 4. Para los casos de la Norma número 2, tratándose de predios con pendiente descendente, este criterio se aplica a los espacios construidos para estacionamientos y locales no habitables... (sic)-----

...
7. ALTURAS DE EDIFICACIÓN Y RESTRICCIONES EN LA COLINDANCIA POSTERIOR DEL PREDIO

...
La altura total de la edificación será de acuerdo a la establecida en la zonificación, así como en las Normas de Ordenación para las Áreas de Actuación y las Normas de Ordenación Particulares para cada Delegación para las colonias y vialidades, y se deberá considerar a partir del nivel medio de banqueteta...b) (sic)-----

De lo anterior, es claro que la construcción bajo nivel de banqueteta observada durante la visita de verificación materia del presente procedimiento NO cuantifica ni en la superficie de construcción, ni en la altura total del inmueble.-----

Por lo anterior, vista la etapa de la obra en construcción y lo observado al momento de la visita por el Personal Especializado en Funciones de Verificación, esta autoridad no cuenta con los elementos suficientes que le permitan determinar que al momento de la visita de verificación el inmueble de mérito cumple o no con la zonificación aplicable en relación a lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, Reglamento de Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como el Programa General de Desarrollo Urbano y Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la ahora Alcaldía Benito Juárez, publicado en la Gaceta del entonces Distrito Federal el seis de mayo de dos mil cinco.-----

No obstante, y considerando el estado que guarda el inmueble que nos ocupa se CONMINA a la persona moral denominada [REDACTED] del inmueble materia del presente procedimiento para que observe y cumpla hasta su conclusión con los niveles y superficies permitidas de conformidad con la Zonificación aplicable al mismo, 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.-----

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 [REDACTED]



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/728/2019

presente resolución administrativa. -----

SEGUNDO.- Se reconoce la validez del texto del acta de visita de verificación practicada por el 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 al en que surta sus efectos la notificación de la 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 el contenido de la presente resolución a la persona moral denominada [REDACTED] del inmueble materia del presente procedimiento, por conducto de su ciudadano [REDACTED] autorizados en el presente procedimiento, en el domicilio 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.-----

REVISÓ: LIC. ANDRÉS GUTIÉRREZ CHÁVEZ.
A

SUPERVISÓ: LIC. MANUEL ALFREDO ZEPEDA RUIZ.