



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/736/2019

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

VISTOS los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Calle Providencia, número ochocientos cuarenta (840), colonia Del Valle Centro, Alcaldía Benito Juárez, Código Postal 03100 (cero tres mil cien), en la Ciudad de México, remitido mediante oficio INVEA/DVMAC/5508/2019, 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/736/2019, misma que fue ejecutada el veintiuno del mismo mes y año, por el servidor público Francisco Javier Hernández Sandoval, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados. -----

2.- El día cinco de diciembre dos mil diecinueve, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por el ciudadano [REDACTED] mediante 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; al cual le recayó acuerdo de fecha diez de diciembre de dos mil diecinueve, mediante el cual se reconoció la personalidad del promovente en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario del Fideicomiso número 2773/2018, relación con el inmueble visitado, por señalado el domicilio para oír y recibir notificaciones y documentos, por autorizados a las personas señaladas en su escrito de cuenta, así como por ofrecidas las pruebas exhibidas; señalando fecha y hora para que tuviera verificativo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, misma que se desarrolló a las once horas del día veintiocho de enero de dos mil veinte, en la que se hizo constar la comparecencia de la ciudadana [REDACTED] persona autorizada en el presente procedimiento, teniéndose por desahogadas las pruebas admitidas y una vez abierta la etapa de alegatos, la compareciente se reservó su derecho. -----

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 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, [REDACTED]



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/736/2019

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 Alcaldía Benito Juárez, 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 el artículo 35 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a valorar todos y cada una de las constancias, alegatos y demás documentos 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:

1.- Se procede a la calificación del texto del acta de visita de verificación ejecutada, en cumplimiento a la orden de visita de verificación materia del presente asunto, de la que se desprende que el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, asentó los siguientes hechos, objetos, lugares y circunstancias:

2/6

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

Plano y totalmente constituido en el domicilio indicado por la Orden de visita de verificación y por así decirlo por escrito se trata de un inmueble delimitado por tapal de barro al frente se ilumina un acceso del mismo material, al interior advierte un predio sin area de desplante al momento solo se advierten trabajos de armado de varilla en muros de cimentación y muros perimetrales, advierte material como varilla, madera, con vintinueve (29) diagonales al momento con respecto al objeto y alcance de la orden. 1. El aparcamiento observado al momento es de obra nueva en parte en etapa de cimentación. 2. No cuenta con muros perimetrales de nivel de banquetas. 3. No cuenta con muros de cimentación al momento. 4. No existen viviendas al momento. 5. a) Sup del predio es de 590 m². b) Superficie de construcción no cuenta al momento. c) Cuenta con un area libre de 590 m² al momento. d) No cuenta con superficie de desplante al momento. e) No cuenta con techumbres. f) No cuenta con altura. g) No cuenta con superficie constituida. h) al momento cuenta con una altura de bajo de nivel de banquetas de 1.4 m.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DUI/736/2019

6. Se encuentran entre las calles de Ay. Salazar del Valle y Benito Juárez a 55 m de la Salazar del Valle y el frente mide 18 m. y cuatro (4) metros para aquella rectangular, constante.

En virtud de lo anterior, se advierte que el personal especializado en funciones de verificación, hizo constar que al momento de la visita de verificación observó obra nueva en etapa de cimentación sin área de desplante, observándose armado de varillas en niveles de cimentación y muros perimetrales, hechos que se toman por ciertos al ser asentados por el Personal Especializado en Funciones de Verificación 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 tienen pleno valor probatorio.----

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

siguientes documentos: Exhibe copia simple de Certificación única de Transmisión de uso del Suelo, Folio 28039-151 DUVI 19 con fecha de expedición 29 de Julio de 2019 para el terreno que nos ocupa, con una superficie de predio de 590 m² con vigencia de un año contado a partir de su expedición; Copia simple de constancia de abstracción y número oficial, Folio 1164 fecha de expedición 5 Julio 2019 para el terreno que nos ocupa, con sello de autorización de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Benito Juárez constante.

3/6

En dicho sentido, esta autoridad procede a la valoración de las manifestaciones del personal especializado en funciones de verificación, respecto de las documentales exhibidas al momento de la visita de verificación, que al encontrarse 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, se tienen por ciertas, documentales que al haber sido exhibidas durante la substanciación del presente procedimiento, esta autoridad se pronunciará respecto a su valoración en párrafos posteriores. -----

2.- Una vez precisado lo anterior, se procede al estudio y análisis del escrito de observaciones, ingresado en la oficialía de partes de este Instituto el día cinco de diciembre de dos mil diecinueve, del cual se advierte que el promovente manifestó entre otras cosas lo siguiente: -----

Al respecto, le hago saber a esa autoridad que no tengo observaciones a las medidas obtenidas por el Personal Especializado en Funciones de Verificación, así como a las observaciones vertidas por los mismos por encontrarse todas ellas dentro de lo permitido por la legislación aplicable al predio.

En este sentido y para acreditar su dicho, el promovente ofreció diversas documentales que fueron admitidas y desahogadas durante de la substanciación del presente procedimiento, por lo que esta autoridad entrará a la valoración y estudio de las pruebas que obran en autos, a efecto de determinar el cumplimiento o incumplimiento del objeto y alcance de la orden de visita de verificación. -----

En dicho sentido esta autoridad procede a la valoración de las pruebas admitidas y desahogadas durante la substanciación del presente procedimiento, en relación con el



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/736/2019

objeto y alcance de la orden de visita de verificación, mismas que serán valoradas en términos del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente en términos del 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 consisten en las siguientes: ----

a).- Documental pública consistente en original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 28039-151DOVI19, con fecha de expedición veintinueve de julio de dos mil diecinueve, misma que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, por lo que se le otorga valor probatorio pleno y con el cual se acredita la zonificación aplicable al inmueble visitado. ---

b). Documental pública consistente en original de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 1164, con fecha de expedición cinco de julio de dos mil diecinueve, misma que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, por lo que se le otorga valor probatorio pleno, mismo con el que se acredita el alineamiento y número oficial que le fue asignado al inmueble que nos ocupa, así como sus datos de identificación. -----

3.- Por lo antes expuesto, cabe precisar que si bien es cierto [REDACTED]

[REDACTED] en su carácter de Fiduciaria del Fideicomiso número 2772/2018 (dos mil setecientos setenta y dos guion dos mil dieciocho), propietaria del inmueble objeto del presente procedimiento, acreditó contar con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 28039-151DOVI19, expedido el día veintinueve de julio de dos mil diecinueve, con el que acredita que al inmueble de mérito le aplica la zonificación Habitacional, 4 (cuatro) niveles máximos de construcción y 20% (veinte por ciento) mínimo de área libre, dentro de los parámetros siguientes; 118.18 m2 (ciento dieciocho punto dieciocho metros cuadrados) de superficie de área libre, 472.64 m2 (cuatrocientos setenta y dos punto sesenta y cuatro metros cuadrados) de superficie de desplante, 1,890.56 m2 (mil ochocientos noventa punto cincuenta y seis metros cuadrados) de superficie de construcción y 12 (doce) viviendas como número máximo permitidas, del cual se desprende que tiene vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, es decir hasta el día treinta de julio de dos mil veinte, resultando evidente que dicho certificado permanece vigente a la fecha de la presente determinación, también lo es que el Personal Especializado en Funciones de Verificación actuante asentó en el acta correspondiente que únicamente observó obra nueva en etapa de cimentación sin área de desplante, con armado de varillas en niveles de cimentación y muros perimetrales, razón por la cual se vio imposibilitado para determinar el objeto y alcance de la Orden de Visita de Verificación, es decir, no se pudo constatar el aprovechamiento, niveles y/o superficies del inmueble de mérito, por lo que esta autoridad concluye que los elementos asentados en el acta de visita de verificación resultan ser insuficientes 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 de la Alcaldía Benito Juárez, en consecuencia los medios de prueba descritos en los numerales I y II de la presente determinación, no pueden ser considerados al momento de emitir la presente resolución. -

No obstante lo anterior, tomando en consideración que el Personal Especializado en Funciones de Verificación actuante asentó en el acta de visita correspondiente que en el inmueble que nos ocupa se ejecutaba obra nueva en etapa de cimentación sin área de desplante, con armado de varillas en niveles de cimentación y muros perimetrales, se hace de conocimiento [REDACTED]

[REDACTED] en su carácter de Fiduciaria del Fideicomiso número 2772/2018 (dos mil setecientos setenta y dos guion dos mil dieciocho), propietaria del inmueble objeto del presente procedimiento, a través del ciudadano [REDACTED] en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario, que el inmueble de mérito deberá respetar



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/736/2019

los parámetros permitidos por la zonificación y normatividad aplicable en términos del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Benito Juárez.-----

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;-----

Por lo que es de resolverse y se:-----

RESUELVE-----

PRIMERO.- Esta Autoridad es competente para 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, dejando a salvo la facultad dada a esta autoridad para ordenar y realizar las visitas de verificación necesarias en el inmueble materia del presente procedimiento, lo anterior en términos de lo previsto en el Considerando TERCERO de la presente resolución administrativa.-----

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 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 determinación administrativa a [REDACTED] en su carácter de Fiduciaria del Fideicomiso número 2772/2018 (dos mil setecientos setenta y dos guion dos mil dieciocho), propietaria del inmueble objeto del presente procedimiento, a través del ciudadano [REDACTED] en su carácter de Fideicomitente y Fideicomisario y/o a los ciudadanos [REDACTED]

[REDACTED] en su carácter de autorizados en el presente procedimiento, en el domicilio para oír y recibir notificaciones ubicado en [REDACTED]

SEXTO.- En cumplimiento al resolutivo anterior, 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. -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/736/2019

SÉPTIMO.- CÚMPLASE.

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

6/6

ELABORÓ: CARBAJAL ÁVILA ADRIANA SANTA
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. 47377700

CIUDAD INNOVADORA
Y DE DERECHOS