



1793



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/756/2019

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 San Francisco, número mil ochocientos veintiuno (1821), Colonia Actipan, código postal 03230 (cero tres mil doscientos treinta), Alcaldía Benito Juárez, en esta Ciudad, recibido mediante oficio INVEA/DVMAC/5590/2019, en fecha veintiocho de noviembre de dos mil diecinueve, 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 veintidós 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/756/2019, misma que fue ejecutada el veintiséis del mismo mes y año por el servidor público German González Díaz, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados. -----

2.- El día nueve de diciembre de dos mil diecinueve se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por el C. [REDACTED] mediante el cual formuló observaciones respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia de este asunto, recayéndole acuerdo de fecha doce de diciembre de dos mil diecinueve, mediante el cual se señaló día y hora para que tuviera verificativo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos.-----

1/6

3.- El día treinta 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 del promovente y por acreditada su calidad como interesado en el presente procedimiento, teniéndose por desahogadas las pruebas admitidas y por formulados alegatos de manera verbal. -----

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, 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, Organismo Público Descentralizado; 1 fracción IV, 2, 3 fracciones II, III y V, 4, 14 fracción IV, 35, 48, 49, y



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/756/2019

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 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 el artículo 35 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a dictar resolución 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, de la que se desprende que el Personal Especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asento en la parte conducente lo siguiente:-----

2/6

"...Se trata de una inmueble en planta y tres niveles con construcción sobre nivel de azotea la cual ocupa toda el área de desplante, toda vez que nadie atiende previo citatorio se hace constar desde el exterior lo que es apreciable respecto al objeto y alcance de la presente orden 1.- se advierte desde el exterior al menos dos departamentos ocupados toda vez que se advierte menaje propio de casa habitación así como letreros de venta de departamentos; 2.- por lo menos se observa un semisótano; 3.- sobre nivel de banqueteta se observa planta baja y tres niveles y sobre azotea construcción sin poder determinar si corresponde a un último nivel 4.- no se puede determinar el número de viviendas. 5.- Las siguientes medidas: e) altura de entre pisos 2.70 mts f) altura del inmueble 15.05 mts; h) nivel medio de banqueteta 1.78 mts..."(sic).-----

Derivado de lo anterior se advierte, que se trata de un inmueble, constituido al momento de la visita de verificación por cuatro (4) niveles contados a partir del nivel de banqueteta, tal y como lo asentó el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, en el acta de visita materia del presente procedimiento, quien se encuentra dotado de fe pública en los actos en que interviene conforme a 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.-----

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 nueve de diciembre de dos mil diecinueve, del cual se advierten diversas manifestaciones en las que el promovente señala medularmente que cumple con la zonificación y normatividad aplicables al inmueble materia del presente procedimiento, aunado a que exhibe diversas documentales para acreditarlo; por lo que esta autoridad entrara 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, y por ende si son ciertas las manifestaciones que pretende hacer valer el promovente, tal y como se señalara en párrafos posteriores.-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/756/2019

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 objeto y alcance de la Orden de visita de verificación, las cuales se hacen consistir en las que a continuación se citan:-----

- 1.- Documental pública consistente en original del Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, folio FBJ-0363-17, con fecha de registro de cinco de diciembre de dos mil diecisiete, para el inmueble objeto del presente procedimiento, misma que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente a la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México conforme a su artículo 4 párrafo segundo, por lo que se le concede pleno valor probatorio, la cual acredita que se registró la manifestación de construcción antes referida, para llevar a cabo una obra nueva en el inmueble visitado.-----
- 2.- Documental pública consistente en original de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, folio 1804, con fecha de expedición siete de noviembre de dos mil diecinueve, a favor del inmueble objeto del presente procedimiento, la cual se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente a la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México conforme a su artículo 4 párrafo segundo, por lo que se le concede pleno valor probatorio, de la cual se acredita el número oficial que le corresponde al inmueble visitado.-----
- 3.- Documental pública consistente en original del Certificado Único de zonificación de Uso del Suelo Digital, de fecha de expedición dos de octubre de dos mil diecinueve, folio 54121-151VEIV19D, mismo que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente a la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México conforme a su artículo 4 párrafo segundo, por lo que se le concede pleno valor probatorio, el cual se encontraba vigente al momento de la visita de verificación, expedido en términos del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano Benito Juárez, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el seis de mayo de dos mil cinco, (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), y que al ser consultado en la página electrónica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, coincide plenamente con la imagen digital almacenada en dicha página, por lo que esta autoridad determina entrar al estudio y análisis del mismo para los efectos de la presente resolución, tal y como se señalara en párrafos posteriores.-----
- 4.- Documental pública, consistente en original del Aviso de terminación de obra, presentado en la alcaldía Benito Juárez, el día veinticinco de marzo 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, aplicado supletoriamente a la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México conforme a su artículo 4 párrafo segundo, por lo que se le concede pleno valor probatorio, de la cual se acredita la terminación de la obra llevada a cabo en el inmueble visitado.-----
- 5.- Documental pública, consistente en original de Uso y Ocupación folio FBJ-088-19, de fecha de expedición veintisiete de mayo 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, aplicado supletoriamente a la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/756/2019

México conforme a su artículo 4 párrafo segundo, por lo que se le concede pleno valor probatorio, de la cual se acredita la autorización para el uso y ocupación de la obra realizada en el inmueble que nos ocupa.-----

Cabe destacar que esta autoridad únicamente entrara a la calificación de los niveles permitidos para el inmueble visitado, en virtud de que fue lo asentado por el Personal Especializado en Funciones de Verificación actuante, en el acta de visita de verificación materia del presente procedimiento.-----

Ahora bien, del estudio y análisis del Certificado antes mencionado, se advierte que al inmueble visitado le aplica la zonificación H/4/20 m² (Habitacional, cuatro niveles, 20 % de área libre y superficie máxima de construcción de 1,009.54 m²), por lo que toda vez que del acta de visita de verificación materia del presente asunto, se advierte que el inmueble de referencia contaba con cuatro (4) niveles contados a partir del nivel de banqueta, se hace evidente que los niveles observados al momento de la visita de verificación en el inmueble visitado, son los permitidos en la zonificación aplicable prevista en el Certificado de referencia.-----

Por lo que hace al señalamiento del personal especializado en funciones de verificación respecto a que al momento de la visita materia del presente procedimiento, observó una construcción sobre nivel de azotea, la cual no ocupa toda el área de desplante, esta autoridad determina no emitir pronunciamiento alguno al respecto, toda vez que no cuenta con los elementos suficientes para determinar si dicha construcción se encuentra o no, dentro de las permitidas por encima de nivel de azotea, de conformidad con la Norma de Ordenación General número 8 la cual se encuentra dentro del "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 que en el ARTICULO TERCERO.-----

4/6

En virtud de lo anterior, esta autoridad determina que el visitado hasta el momento de la visita de verificación materia del presente procedimiento, observa las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, respecto de los niveles, observados al momento de la visita de verificación, de conformidad con la zonificación aplicable, prevista en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, Folio 54121-151VEIV19D, de fecha de expedición dos de octubre de dos mil diecinueve, expedido en términos del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano Benito Juárez, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el seis de mayo de dos mil cinco, (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), en relación con el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismo que cita:-----

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".-----

Lo anterior en relación con lo establecido en los numerales 47, 48 y 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que para mayor referencia a continuación se citan:-----

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-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/756/2019

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.

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 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 resolver el texto del acta de visita de verificación, en virtud de lo expuesto en el considerando PRIMERO de la presente resolución administrativa.

5/6

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.- Por lo que hace a los niveles observados en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación, esta autoridad determina que la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, al momento de la visita de verificación cumplió con las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, dejando a salvo a la facultad dada a esta autoridad para ordenar y realizar las visitas de verificación necesarias en el inmueble; 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 resolución a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, en el domicilio donde se llevó a cabo la visita de verificación ubicado en calle

[Redacted] así como a [Redacted] ciudadano [Redacted] y/o a sus autorizados los ciudadanos [Redacted]



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/756/2019

[Redacted] en el domicilio señalado para oír y recibir notificaciones, 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 al calce por duplicado. Conste.

Elaboró:

Lic. Andrés Gutiérrez Chávez
Personal Especializado en Funciones de Verificación "A"

Revisó:

Lic. Manuel Alfredo Zepeda Ruiz
Subdirector de Trámite y Cumplimientos