



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/776/2019

En la Ciudad de México, a veintidós de enero de dos mil veinte.-----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Avenida Universidad número 913 (novecientos trece), colonia Del Valle Sur, Alcaldía Benito Juárez, código postal 03104 (cero tres mil ciento cuatro), Ciudad de México, identificado mediante fotografía inserta en la Orden de Visita de Verificación; mismo que fue remitido mediante el oficio INVEACDMX/DVMAC/5568/2019, signado por el Subdirector de Orden y Verificación de las Materias del Ámbito Central de este Instituto; atento a los siguientes:-----

RESULTANDOS

1.- El veinticinco 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/776/2019, misma que fue ejecutada el veinticinco del mismo mes y año, por el servidor público Isidro Rangel Martínez, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados.-----

2.- Con fecha nueve de diciembre de dos mil diecinueve, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto escrito firmado por el Ciudadano [REDACTED] ostentándose como Representante de la empresa [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, recayéndole acuerdo de fecha nueve de enero de dos mil veinte, por medio del cual y vistas las constancias que integran el expediente en que se actúa y en sentido contrario a lo previsto en el artículo 58 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, se consideró innecesaria la audiencia de ley, prevista en el artículo 31 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

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

CONSIDERANDOS

PRIMERO.- Esta Coordinación de Substanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, es legalmente competente para resolver el presente procedimiento de verificación administrativa, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiese incurrido la persona visitada; con apoyo en lo dispuesto en los artículos 14, párrafo segundo, 16, primer párrafo, 17, párrafo tercero, 44 y 122, apartado A, fracción V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1, 33, numeral 1 y 53, apartado B, numeral 3, inciso b, fracción III 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, 8, 9, 13, 19 bis, 97, párrafo segundo, 98, 105, 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, 14, apartado A, fracciones I, inciso c, II y IV, 15, fracción II, 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, fracciones I, IV, V y XI, 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 78, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 96 y 97, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. -----

11



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/776/2019

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 12 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 verificador, 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:

Se constató en el inmueble por objeto de verificación de ser el terreno por constar con la numeración oficial y por constar con el acta de visita en la que se identificó y se hizo saber el motivo de mi presencia y el objeto y alcance de la visita. Se trató de un inmueble de reciente creación conformado por dos niveles, el cual se encuentra en etapa de acabados (colocación de tablaroca y trabajos de herrería), con los trabajos de muros y revestimientos para la verificación de dicho trabajo. Cabe señalar que en el número de registro (CIRY CREYS) (en funcionamiento), otro establecimiento denominado FARMACIA SULLADO (también en funcionamiento) y sobre estos dos establecimientos se encuentra el lugar por objeto, donde se realizó la visita descrita anteriormente, misores lugares que coinciden con la fotografía inserta en la orden de visita, y para ser de mayor claridad se pasó a los anexos adjuntos en el anexo de la parte de la siguiente: 1) El apareamiento observado de obra que se encuentra en el terreno; 2) No hay nivel en la obra; 3) Hay de nivel sobre nivel de terreno; 4) No se observan limitaciones; 5) Los muros sencillos; 6) En el terreno de 292 m2 (superficie actual y que corresponde a b) y g) 497 m2 (superficie actual y que corresponde a c) de construcción; 7) Área de 3.15 m (superficie que corresponde a d) de muros; 8) Área del inmueble de obra nueva; 9) Área en pie de obra; 10) Ubicación del terreno y del terreno en el terreno de obra nueva; 11) Frente del terreno de obra nueva y a la salida de una calle; 12) Frente del terreno de obra nueva y a la salida de una calle. La exhibición de documentos es la A y B.

Carolina 132, colonia Noche Buena Ciudad de México CIUDAD INNOVADORA



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/776/2019

De lo anterior, se desprende que al momento de la visita de verificación, el personal verificador adscrito a este Instituto observó que se trata de un inmueble de reciente creación conformado por dos niveles, el cual se encuentra en etapa de acabados observando trabajadores, material y herramienta para la realización de dichos trabajos; puntualizando que en dicho predio además se encuentran dos establecimientos con denominaciones "BABY CRAZY" y "FARMACIAS SIMILARES", y entre éstos es donde se encuentra el inmueble objeto de la visita, con las superficies siguientes: total del predio 287 m2 (doscientos ochenta y siete metros cuadrados), construcción 497 m2 (cuatrocientos noventa y siete metros cuadrados), sin contar con área libre, desplante 287 m2 (doscientos ochenta y siete metros cuadrados), altura 8 m (ocho metros), las cuales se determinaron empleando telemetro Bosch GLM 150, tal y como lo asentó el servidor público antes citado, en el acta de visita de verificación materia del presente procedimiento, 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 tienen pleno valor probatorio.

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

normas que le son aplicables.

Se requiere al C. [redacted] para que exhiba la documentación a que se refiere la orden de visita de verificación antes mencionada, por lo que muestra los siguientes documentos: Al momento no exhibe ningún documento referido a la orden

II.- Citado lo anterior, se procede al estudio del escrito de observaciones ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto con fecha nueve de diciembre de dos mil diecinueve, firmado por el ciudadano [redacted] en su carácter de Representante Legal de la moral [redacted] en el cual medularmente señaló lo siguiente:

"[...] Le hago la siguiente observación a la visita, deseando manifestar que mi representada se encuentra ocupando el inmueble ubicado en Av. Universidad No. 913 Col Del Valle Sur, Alcaldía Benito Juárez, C.P. 03104, Ciudad de México., En calidad de Subarrendatario desde el 2 de septiembre del 2019 ocupando únicamente 300 m2 del citado inmueble lo que acredito con el contrato de subarrendamiento en copia simple, asimismo exhibo el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, FOLIO No. 48058-151AZMA19D...donde de se acredita que el inmueble cuenta con una superficie de 979.70 m2 con esto mi representada solo está ocupando en calidad de subarrendatario 300 m2 cumpliendo con el programa delegacional de desarrollo urbano en la alcaldía Benito Juárez respecto a la zonificación [...]."

En ese tenor, 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) Impresión del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio 48058-151AZMA19D, de fecha de expedición dos de septiembre de dos mil diecinueve, 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 cual se acredita que al inmueble ubicado en [redacted]

W



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/776/2019

██████████ le aplica la zonificación: H/3/20/B (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad: B=1 Viv c/100 m2 de terreno), Superficie máxima de construcción: 2,352.28 m2 (dos mil trescientos cincuenta y dos punto veintiocho metros cuadrados), Vivienda Mínima: 60.00 m2 (sesenta metros cuadrados), Número máximo de viviendas permitidas: 10. -----

III.- Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico de los hechos observados y asentados por el personal verificador mediante el acta de visita de fecha dos de marzo de dos mil veinte, así como de las constancias que integran el expediente en que se actúa.-----

En relación con lo dispuesto en la zonificación actual aplicable al inmueble visitado, esta autoridad determina que se encuentra limitada para calificar el acta de visita de verificación, ya que dicha zonificación debe de respetarse en relación a la totalidad del inmueble, y no respecto de partes identificables de éste, siendo que del acta de visita de verificación se advierte que dentro del predio donde se ubica el inmueble visitado, se observaron dos construcciones destinadas a establecimientos, sin proporcionar características y superficies de las mismas, dado que la Orden de Visita de Verificación fue dirigida al inmueble objeto del presente procedimiento, identificado por fotografía, por lo que no se cuenta con los elementos necesarios para determinar el cumplimiento o incumplimiento a la zonificación aplicable, dejando a salvo la facultad de esta autoridad para ordenar y realizar las visita de verificación necesarias en el inmueble materia del presente procedimiento.-----

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 al no tener elementos para determinar el cumplimiento o incumplimiento a las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en materia de Desarrollo Urbano, 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;..."-----

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 en términos de lo previsto en el considerando TERCERO de la presente resolución administrativa, dejando a salvo 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 que de considerarlo necesario, interponga el



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/776/2019

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 a la persona moral denominada [REDACTED] interesada en el presente procedimiento, a través de su Representante Legal, el C. al C. [REDACTED] y/o a los CC. [REDACTED]

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 lleve a cabo la notificación de la presente resolución, así como para que en el ámbito de sus facultades y competencia emita y ejecute la orden que imponga la clausura determinada; lo anterior con fundamento en el artículo, 25 apartado B, fracciones VI, VII y XX y sección segunda fracciones II y VII, del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, Organismo Público Descentralizado; en relación con el diverso 83, fracción I, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----

SÉPTIMO.- CÚMPLASE. -----

Así lo resolvió y firma por duplicado la Licenciada Maira Guadalupe López Olvera, Coordinadora de Substanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México. Conste. -----

LFS