



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/825/2019

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en María, número 136 (ciento treinta y seis), colonia Nativitas, Alcaldía Benito Juárez, Código Postal 03500 (tres mil quinientos), Ciudad de México, remitido mediante oficio INVEA/DVMAC/5619/2019, 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 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/825/2019, misma que fue ejecutada el día veintiséis 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 seis de diciembre de dos mil diecinueve, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito firmado 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, recayéndole acuerdo de fecha once del mismo mes y año, mediante el cual se tuvieron por ofrecidas las pruebas exhibidas, señalándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos.

3.- El día treinta y uno de enero de dos mil veinte, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, haciéndose constar la comparecencia del ciudadano [redacted] reconociéndole personalidad en su carácter de interesado en el presente procedimiento, asimismo, se tuvieron por desahogadas 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:

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, 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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/825/2019

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 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 los 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 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 constata en el inmueble por objeto de verificación que de ser el caso se está realizando en la actualidad y en su momento se está realizando la obra de construcción y el objeto de la visita es verificar que se cumpla con lo establecido en el Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal y la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. Se trata de un terreno en donde se realizan trabajos de demolición en su parte posterior (parte baja y muro), excavación para cimentación y levantamiento de castillos de concreto, desmonte de los muros, hormigón y acero, los cuales se realizan de los trabajos descritos en el punto 1) del acta de verificación en el terreno, manifestando lo siguiente: 1) El terreno objeto de verificación es de 295 m2 (descritos aparte y como antes (ver fotos a) y c) / es de 295 m2 (descritos aparte y como antes (ver fotos b) d) e) f) g) y h); al momento no hay edificación alguna; 2) No hay muros construidos al momento; 3) No hay cimientos de concreto; 4) No hay trabajos de demolición; 5) Los siguientes mediciones: a) y c) / es de 295 m2 (descritos aparte y como antes (ver fotos b) d) e) f) g) y h); al momento no hay edificación alguna; 6) El inmueble se ubica entre las calles de Don Juan y Don Luis, siendo esta última calle más cercana a 40 metros (fotos); 7) El frente del terreno tiene una dimensión de 17.37 metros (trazo alto frente y foto) y del frente a la utilidad de 7.30 (foto punto trabajo); Los documentos A y B, se describen en el acta de verificación correspondiente.

De lo anterior, se desprende que en el domicilio objeto de la presente determinación el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto observó al momento de la visita que se trata de un inmueble donde se realizan trabajos de demolición en su parte posterior, es decir, loza y muros, así como excavación para cimentación y levantamiento de castillos, con trabajadores y material para realizar dichos



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/825/2019

trabajos, con las superficies siguientes: total del predio y área libre 295 m² (doscientos noventa y cinco metros cuadrados) respectivamente, las cuales se determinaron utilizando telémetro BOSCH GLM 150, tal y como lo asentó el Personal Especializado antes citado, 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 dichas manifestaciones tienen valor probatorio pleno.

Asimismo, el personal verificador asentó en el acta de visita en relación a la documentación que refiere la orden de visita en estudio lo siguiente:

la documentación a que se refiere la orden de visita de verificación antes mencionada, por lo que muestra los siguientes documentos: A) Exhibe original de Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 6616-151ROCA19, de fecha 15 de febrero de 2019 emitido por el domicilio de interés en zonificación H/20/A B) Exhibe original de Contrato de Alquilamiento y vivienda oficial folio 405/4100 de fecha 06 de diciembre del 2018, emitido por el domicilio de interés, en abito de la Alcaldía original

Por lo anterior, esta autoridad al advertir que las dos documentales exhibidas en original al Personal Especializado en Funciones de Verificación al momento de la visita, también fueron ofrecidas como prueba 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 seis de diciembre de dos mil diecinueve, firmado por el ciudadano [redacted] interesado en el presente procedimiento, del cual se advierte que manifestó medularmente lo siguiente:

"[...] En mi carácter de propietario del predio ubicado en María 136, Colonia Nativitas, Alcaldía Benito Juárez, C.P. 03500, [redacted] según el artículo 30 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, presento copia de los documentos solicitados en la visita, según la orden [...]" (sic).

A efecto de comprobar lo anterior, esta autoridad procede a la valoración de las pruebas aportadas 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 se hacen consistir en las siguientes:

- 1) Original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 6616-151ROCA19, de fecha de expedición quince de febrero de dos mil diecinueve, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, el 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 concede pleno valor probatorio, con el que se acredita la zonificación aplicable al inmueble ubicado en calle María, número 136 (ciento treinta y seis), colonia Nativitas, código postal 03500 (tres mil quinientos), Alcaldía Benito Juárez, cuenta predial 325-179-18-000-6, siendo esta H/4/20/A (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20 % mínimo de área libre y Densidad Alta), con las siguientes superficies: total del precio 300.37 m² (trescientos punto treinta y siete metros cuadrados), área libre 60.07 m² (sesenta punto siete metros cuadrados), desplante 240.29 m² (doscientos cuarenta punto veintinueve metros cuadrados).



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/825/2019

- 2) Original de la Constancia de Alineamiento y/o número oficial, folio ABJ-0100, de fecha de expedición seis de diciembre de dos mil dieciocho, por la Alcaldía Benito Juárez, el 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 concede pleno valor probatorio, con la que se acredita el número oficial que le corresponde al inmueble ubicado en calle María, colonia Nativitas, Alcaldía Benito Juárez, siendo este el número 136 (ciento treinta y seis).-----

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 y uno de enero de dos mil veinte, el ciudadano [REDACTED] interesado en el presente procedimiento, en uso de la voz manifestó lo siguiente:-----

"[...] En base a la citación de Audiencia de fecha once de diciembre de dos mil diecinueve, cumplimos con lo señalado por la autoridad, así mismo solicitamos la conclusión del presente procedimiento administrativo y nos notifiquen la resolución positiva [...]" (sic).-----

IV.- Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico de todas las constancias que obran en autos respecto de hechos observados por el personal verificador mediante el acta de visita de fecha veintiséis 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 de la presente determinación al momento de la visita observó un inmueble con trabajos de demolición, excavación para cimentación y levantamiento de castillos, con las superficies siguientes: total del predio y área libre 295 m² (doscientos noventa y cinco metros cuadrados) respectivamente.-----

Ahora bien, con la finalidad de acreditar si el inmueble que nos ocupa cumple con la zonificación aplicable, el ciudadano [REDACTED] interesado en el presente procedimiento, exhibió como prueba original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 6616-151ROCA19, de fecha de expedición quince de febrero de dos mil diecinueve, el cual se encontraba vigente al momento de la visita de verificación y señala la zonificación que le aplicaba al inmueble verificado, siendo la **H/4/20/A** (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20 % mínimo de área libre y Densidad Alta), con las siguientes superficies: total del precio 300.37 m² (trescientos punto treinta y siete metros cuadrados), área libre 60.07 m² (sesenta punto siete metros cuadrados), desplante 240.29 m² (doscientos cuarenta punto veintinueve metros cuadrados); en ese sentido, al momento de la visita de verificación el Personal Especializado antes citado, únicamente **observó en el inmueble que nos ocupa trabajos de demolición, excavación y levantamiento de castillos**, sin advertir niveles y superficies de construcción cuantificables, razón por la cual no se cuenta con elementos que permitan determinar si el visitado cumple o incumple la zonificación aplicable, así como lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el 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, publicado en la Gaceta oficial del entonces Distrito Federal el seis de mayo de dos mil cinco.-----

No obstante lo anterior, y toda vez que en el inmueble que nos ocupa se llevan a cabo trabajos de obra, se CONMINA al ciudadano [REDACTED] interesado en el 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."

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 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 persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble objeto del presente procedimiento y/o al ciudadano [REDACTED] persona interesada en el presente procedimiento, en el domicilio [REDACTED] ubicado en [REDACTED]

SEXTO.- Gírese atento oficio a la Coordinación de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que se designe y comisione personal especializado en funciones de verificación para que se proceda a notificar la presente resolución, de conformidad con 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.