



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/830/2019

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Rafael Martínez RIP-RIP, número trescientos veintisiete (327), Colonia San Simón Ticumac, código postal 03660, Alcaldía Benito Juárez, en esta Ciudad, recibido mediante oficio INVEA/DVMAC/5734/2019, en fecha cinco de diciembre 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 veinticinco 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/830/2019, misma que fue ejecutada el veintisiete 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 diez 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 trece 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.-----

1/5

3.- El día veintinueve de enero de dos mil veinte a las diez horas con treinta minutos, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, haciéndose constar la comparecencia de la C. [REDACTED] en su carácter de autorizada, y por acreditada la calidad del promovente como propietario del inmueble visitado, asimismo se tuvieron por desahogadas las pruebas admitidas y por formulados sus alegatos. -----

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

-----**CONSIDERANDOS**-----

**PRIMERO.-** El suscrito 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



**EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/830/2019**

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.-----

**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.-----

2/5

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:-----

*"...Se trata de una edificación en fachada de piedra blanca accesos vehiculares de color negro constituido por tres (3) niveles visibles desde el exterior, no se advierte actividad alguna desde el exterior, se observa una lona donde se lee "esta obra está controlada en su totalidad por la siguiente central SINDICATOS LIBERTAD L-3000 siendo lo único que se puede observar desde el exterior, por tal razón no me es posible desarrollar los puntos señalados por la orden de visita de verificación, el inmueble cuenta con una dimensión de frente de 10 (diez) metros..."(sic).-----*

De lo anterior, se desprende que se trata de una edificación, constituida al momento de la visita de verificación por tres (3) niveles contados a partir del nivel de banquetta, tal y como lo asentó el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, en el acta de visita de verificación correspondiente, 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.- 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 publica.- consistente en el original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, de fecha de expedición de veintisiete de agosto de dos mil diecinueve, folio 33456-151ASFR19, para el 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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/830/2019

de México conforme a su artículo 4 párrafo segundo, la cual contiene la zonificación aplicable al inmueble visitado, por lo cual esta autoridad entrara a su estudio en líneas posteriores.

- 2. Documental publica, consistente en el original del Registro de Manifestación de Construcción Tipo A, número de folio FABJ-A-0149-19, de fecha veintidós de noviembre 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, la cual tiene valor indicativo, respecto al proyecto de una obra nueva en el inmueble visitado.

Cabe destacar que esta autoridad únicamente entrara a la calificación de los niveles permitidos para el inmueble visitado, en virtud de que el personal especializado en funciones de verificación solamente señaló este dato en el acta de visita materia del presente procedimiento.

Una vez precisado lo anterior, de las constancias que obran en autos se advierte el Certificado Unico de Zonificación de uso de suelo, folio NO. 33456-151ASFR19, de fecha de expedición de veintisiete de agosto de dos mil diecinueve, en términos del Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Federal para la Colonia "San Simón Ticumac", publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el día veintiuno de julio del año dos mil, el cual queda contenido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano Vigente para la Alcaldía Benito Juárez, vigente al momento de la visita de verificación, por lo que se determina entrar al estudio del mismo para los efectos de la presente resolución, toda vez que esta autoridad se rige bajo el principio de buena fe que señalan los artículos 5 y 32 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.

3/5

Ahora bien, del estudio y análisis del Certificado antes mencionado, se advierte que al inmueble le aplica la zonificación H/3/30 (Habitacional, tres niveles, 30 % de área libre.- 84.60 m2 y superficie máxima de construcción de 592.20 m), 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 tres (3) 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.

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 33456-151ASFR19, de fecha de expedición de veintisiete de agosto de dos mil diecinueve, en términos del Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Federal para la Colonia "San Simón Ticumac", antes citado, de conformidad 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:

Handwritten star symbol

Handwritten signature



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/830/2019

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 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.

4/5

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.- Por lo que hace a los niveles observados en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación, esta autoridad determina que el C. [REDACTED] propietario del inmueble visitado, 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 al C. [REDACTED] y/o a los ciudadanos [REDACTED] en su carácter de autorizados, en el domicilio señalado para oír y recibir notificaciones, ubicado en [REDACTED]



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN  
ADMINISTRATIVA



2020  
Año de  
LEONA VICARIO  
RECONOCIDA MADRE DE LA PATRIA

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/830/2019

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 Lic. 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.

5/5

Elaboró:

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

Revisó:

Lic. Manuel Alfonso Zepeda Ruiz  
Subdirector de Trámite y Cumplimientos