



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/891/2019

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 Avenida Cuauhtémoc, Número 918 (novecientos dieciocho), Colonia Narvarte Poniente, Alcaldía Benito Juárez, Código Postal 03020 (tres mil veinte), Ciudad de México, remitido mediante oficio INVEA/DVMAC/5847/2019, signado por el Subdirector de Orden y Verificación de las Materias del Ámbito Central de este Instituto, atento a los siguientes: -----

-----**RESULTANDOS**-----

1.- Con fecha dos de diciembre 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/891/2019, misma que fué ejecutada el día tres del mismo mes y año, por el servidor público Juan Jesús Quintana Yañez, Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados. -----

2.- El día dos de enero de dos mil veinte, 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 siete del mismo mes y año, mediante el cual se tuvieron por admitidas las pruebas exhibidas, señalándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos.-----

3.- En fecha treinta de enero de dos mil veinte, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la que se hizo constar la comparecencia del ciudadano [REDACTED] a quien se le acreditó la personalidad como representante legal de la persona moral denominada [REDACTED] -----

[REDACTED] relacionado con el inmueble visitado, asimismo se tuvo por señalado el domicilio para oír y recibir notificaciones, así como por desahogadas las pruebas admitidas y por formulados alegatos, turnando el presente expediente a fase de resolución de conformidad con el artículo 35 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----

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, -----



Constituida plena y legalmente en el domicilio indicado en la orden de visita de Verificación, Avenida Guantemac número 918, Colonia Anáhuac Potente Alcaldía Benito Juárez, C.P. 03020, Ciudad de México. Al respecto se hace constar que se observó un predio a cielo abierto de fachada de torales metálicos con publicidad "Av. Guantemac 918 Del Valle" no permiten el acceso y se observó al interior se observó maquinaria pesada como una grúa perforadora y una máquina retroexcavadora. Se observó trabajos de perforaciones para colados de pilas al momento no se observó ninguna construcción existente o edificación preexistente. Conforme al objeto y alcance de la orden se concluye lo siguiente: 1) El aprovechamiento observado es trabajos de perforación para colados de pilas al interior del inmueble; 2) No se observó niveles bajo nivel de banqueta; 3) No se observan niveles sobre

d) No se observa ninguna construcción al momento
 e) No se observa construcción; f) No se observó altura; g) No hay construcción al momento
 h) No hay construcción al momento; 6) Se encuentra entre Concepción Giestegui y Avenida Eugenia siendo esta última la más próxima a una distancia de veinte metros; 7) La dimensión del frente hacia la vialidad es de diez metros. En cuanto a los puntos A y B ya descritos en el apartado de documentos. Coste 1/1/19

De lo anterior, se desprende que al momento de la visita de verificación el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, observó en el inmueble objeto del presente procedimiento un predio a cielo abierto de fachada de



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/891/2019

tapias metálicas, advirtiendo al interior maquinaria pesada con una grúa perforadora y una máquina retroexcavadora, así como trabajos de perforaciones para colados de pilas, sin observar construcción reciente o edificación preexistente, con las superficies siguientes: total del predio 298 m² (doscientos noventa y ocho metros cuadrados) y área libre 298 m² (doscientos noventa y ocho metros cuadrados), las cuáles se determinaron utilizando telémetro láser digital marca Bosch GLM 150, tal y como lo asentó 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, manifestaciones que tienen valor probatorio pleno. -----

Asimismo, el Personal Especializado en Funciones de Verificación asentó en el acta de visita de verificación, en relación a la documentación requerida en la orden de visita, lo siguiente:-----

siguientes documentos: Muestra copia certificada de Certificado Único de Zonificación de Uso del suelo Digital Folio 32556-15/TORA/90 de fecha 20 de JUNIO del 2019 para el domicilio que nos ocupa: Zonificación: H/4/20/M (Habitacional 4 niveles máxima) de construcción 20% mínimo de Área libre y densidad: M=1 VIVC/50 m² de terreno). Exhibe copia certificada de Constancia de alineamiento y/o número oficial Folio 1233 de fecha de expedición 14 de Agosto del 2017 para el domicilio de mérito expedida por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la delegación de Benito Juárez.

Al respecto, es de señalar que las dos documentales exhibidas al Personal Especializado en Funciones de Verificación al momento de la visita, también fueron aportadas como pruebas durante la substanciación del procedimiento, por lo que se procederá a su valoración y análisis en párrafos posteriores.-----

II.- Se procede al estudio del escrito de observaciones ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto con fecha dos de enero de dos mil veinte, firmado por el ciudadano [REDACTED] representante legal de la persona moral denominada "[REDACTED]" [REDACTED] relacionado con el inmueble visitado, del cual se advierte que manifestó medularmente lo siguiente: -----

"[...] CUARTO.- Respecto al ALCANCE de la Orden de Visita de Verificación, el personal comisionado por ese Instituto asentó:
1) El aprovechamiento observado al interior del inmueble

El personal comisionado asentó: Al momento no se observa ninguna construcción reciente o edificación preexistente.
Conforme al objeto y alcance de la orden se comprueba lo siguiente: el aprovechamiento observado estrabajos de perforación para colados de pilas al interior del inmueble.

Al respecto, se manifiesta que lo asentado por el personal comisionado no se refiere al uso del inmueble, sino a lo que observó en cuanto al desarrollo y avance de los trabajos de construcción, siendo de aclarar a esa autoridad que actualmente no tiene ningún uso de [REDACTED]



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/891/2019

aprovechamiento el inmueble objeto del presente procedimiento en que se actúa, en razón de estar en proceso de construcción.

2) *El número de niveles bajo nivel de banquetta:*

Se asentó: No se observan niveles bajo en nivel de banquetta.

3) *El número de niveles de la edificación sobre el nivel de banquetta:*

Se asentó: No se observan niveles sobre el nivel de banquetta.

4) *(en su caso) Número de viviendas:*

Se asentó: Al momento no hay viviendas.

5) *Las mediciones siguientes:*

a) *Superficie del predio. Se asentó 298 m² (doscientos noventa y ocho metros cuadrados)*

b) *Superficie de construcción.- Se asentó: Al momento no se observa construcción alguna.*

c) *Superficie de área libre.- Se asentó: El área libre es 298 m² (doscientos noventa y ocho metros cuadrados).*

d) *Superficie de desplante.- Se asentó no se observa ninguna construcción al momento.*

e) *Altura entre pisos.- Se asentó: No se observó construcción.*

f) *Altura del inmueble.- Se asentó: No se observa altura.*

g) *Superficie construida a partir del nivel de banquetta.- Se asentó: No hay construcción al momento.*

h) *Si el inmueble cuenta con nivel medio de banquetta, señalar cuál es su altura.- Se asentó: No hay construcción al momento.*

6) *Indique entre que calles se ubica el inmueble y la distancia a la esquina más próxima.-*

Se asentó: Se encuentra entre Concepción Beistegui y Avenida Eugenia, siendo esta última la más próxima a una distancia de veinte metros.

7) *Dimensiones (metros lineales) del frente o frentes del inmueble hacia la vialidad o vialidades.*

Se asentó: La dimensión del frente hacia la vialidad es de diez metros.

Como se puede observar esa H. autoridad resolutora, la obra verificada, objeto del procedimiento en que se actúa, se ajusta a las disposiciones a las que está obligada y tomando en consideración que el OBJETO de la Orden de Visita de Verificación consistió en corroborar justamente lo anterior, de acuerdo con el "ALCANCE" establecido en la misma y que del texto del acta de verificación no se desprende irregularidad alguna susceptible de ser legamente sancionada, se solicita que al emitir la resolución que ponga fin al presente procedimiento administrativo, se declare la NO PROCEDENCIA de sanción alguna a mi representada.[...]" [SIC].-----

A efecto de corroborar las manifestaciones antes señaladas, 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. Copia Certificada de la Constancia de Alineamiento y Número Oficial, con número de folio 1223, de fecha catorce de agosto de dos mil diecisiete, expedida por la entonces Delegación Benito Juárez, misma que se valora en términos de los artículos 327 fracción I y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la cual se le otorga valor probatorio pleno, con la que se acredita que al inmueble ubicado en Avenida Cuauhtémoc (eje 1 poniente), Colonia Narvarte Poniente, de la entonces Delegación Benito Juárez, le fué asignado como número oficial 918 (novecientos dieciocho).-----

2. Copia Certificada del Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, con número de folio FABJ-0075-19, de fecha de expedición cuatro de julio de dos mil diecinueve, realizada ante la entonces Delegación Benito Juárez, misma que se valora de conformidad con los artículos 327 fracción I y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la cual



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/891/2019

se le otorga valor probatorio pleno, con la que se acredita que dicho documento quedó registrado ante la ahora Alcaldía Benito Juárez, en el que el ciudadano [redacted] representante legal de la persona moral denominada [redacted]

[redacted], bajo protesta de decir verdad, manifestó superficies y niveles a construir en el inmueble ubicado en Avenida Cuauhtémoc (Eje 1 Poniente) número 918 (novecientos dieciocho), Colonia Narvarte Poniente, de la entonces Delegación Benito Juárez, Código Postal 03020 (tres mil veinte). -----

- Impresión del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, con número de folio 32556-151TORA19D, de fecha veinte de junio de dos mil diecinueve, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, misma que se valora de conformidad con los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la cual se le otorga valor probatorio pleno, con la que se acredita que al inmueble ubicado en calle Cuauhtémoc, Número 918 (novecientos dieciocho), Colonia Narvarte Poniente, de la entonces Delegación Benito Juárez, Código Postal 03020 (tres mil veinte), le aplican las zonificaciones **H/4/20/M** (Habitacional, 4 (cuatro) niveles máximo de construcción, 20% (veinte por ciento) mínimo de área libre y densidad Media = una vivienda cada 50 m² (cincuenta metros cuadrados) de terreno). Superficie Máxima de Construcción 960.19 m² (novecientos sesenta punto diecinueve metros cuadrados), Vivienda Mínima 60.00 m² (sesenta metros cuadrados). Número máximo de viviendas permitidas 6 (seis) y **HM/8/20/Z** (Habitacional Mixto, 8 (ocho) niveles máximos de construcción, 20% (veinte por ciento) de área libre, literal Z: lo que indique la zonificación del Programa, cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá), superficie máxima de construcción 1,920.37 m² (mil novecientos veinte punto treinta y siete metros cuadrados), Vivienda Mínima 60,00 m² (sesenta metros cuadrados). -----

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 de enero de dos mil veinte, el ciudadano [redacted] representante legal de la persona moral denominada "[redacted]

[redacted] relacionado con el inmueble visitado, en uso de la voz manifestó lo siguiente alegatos: -----

"[...] no tengo nada que manifestar [...]".(sic).-----

IV.- Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico de todas las constancias que obran en autos, en relación con los hechos observados por el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto mediante el acta de visita de fecha tres de diciembre de dos mil diecinueve. -----

En ese sentido, como fue señalado por el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, observó en el inmueble objeto del presente procedimiento un predio a cielo abierto de fachada de tapiales metálicos, advirtiendo al interior maquinaria pesada con una grúa perforadora y una máquina retroexcavadora así como trabajos de perforaciones para colados de pilas, sin observar construcción reciente o edificación preexistente, con las superficies siguientes: total del predio 298 m² (doscientos noventa y ocho metros cuadrados) y área libre 298 m² (doscientos noventa y ocho metros cuadrados). -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/891/2019

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 administrativo de verificación, de conformidad con lo establecido en el artículo 87 fracción I de la Ley del Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, lo anterior 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 cuenta con 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 determinación administrativa al ciudadano [REDACTED] representante legal de la persona moral denominada [REDACTED]

[REDACTED] relacionado con el inmueble objeto del presente procedimiento y/o a los ciudadanos [REDACTED] y/o [REDACTED] autorizados en el presente asunto, 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 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 por duplicado al calce. Conste. -----

ELABORÓ: LIC. ANDRÉS GUTIÉRREZ CHÁVEZ

REVISÓ: LIC. MANUEL ALFREDO ZEPEDA RUIZ