



287

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/893/2019

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble, ubicado en Calle Anaxágoras, Número 821 (ochocientos veintiuno), Colonia Narvarte Poniente, Alcaldía Benito Juárez, Código Postal 03020 (tres mil veinte), Ciudad de México, remitido mediante oficio INVEA/DVMAC/5848/2019, firmado por el Subdirector de Orden y Verificación de las Materias del Ámbito Central de este Instituto, atento a los siguientes: -----

N
5/5

-----**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/893/2019, misma que fué ejecutada el día tres del mismo mes y año, por la servidora pública Elena Chona Álvarez, Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrita 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 la ciudadana [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 veintiocho 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 de la ciudadana [REDACTED], a quien se le acreditó la personalidad como apoderada legal de la persona moral denominada [REDACTED], interesada en el presente procedimiento, asimismo se tuvieron 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, inciso c y IV, y transitorio Quinto del decreto publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad

[Firma]



Constituida plenamente en el domicilio inscrito en la orden de visita de verificación, se hace constar que se encuentra en la calle Anahuacal 821, Colonia Narvarte Poniente en la Alcaldía Benito Juárez se hace constar que se trata de un inmueble de semisistema, planta baja y tres niveles, se observa en etapas de acabados, colocando instalaciones eléctricas, realizando trabajos de plafón, pintura, entre con el trabajo a interior, con lentos muros, bóvedas realizando trabajos propios de una obra nueva en etapas de acabados.

Conforme al objeto y alcance, se hace constar:

- 1.- El aprovechamiento observado a interior es de obra nueva en etapas de instalaciones y acabados interiores.
- 2.- El número de niveles bajo el nivel de cota es el de un semisistema.
- 3.- El número de niveles sobre el nivel de cota es de cuatro (04) niveles.
- 4.- El número de viviendas al momento no se

no puede determinarse por observación en terreno.

5.- Las mediciones son las siguientes:

- a) predio 790 (setecientos noventa metros cuadrados)
- b) construcción (720) mil (setecientos veinte metros cuadrados)
- c) área libre (60) sesenta metros cuadrados
- d) desplante (230) (doscientos treinta metros cuadrados)
- e) Altura de extrazona (7.70) (siete punto setenta y siete metros)
- f) Altura del inmueble (12.80) (doce punto ochenta metros)
- g) Contraluz a nivel del nivel de bodega (42) (cuarenta y dos metros veinte metros cuadrados).
- h) si cuenta con nivel medio de bodega y su altura es de 1.80 metros.

6.- Entre Concepción de Itiqui y Clegenta una distancia de 10 metros.

7.- La dimensión hacia la vía pública es de 19.70 metros.

En cuanto a los incisos A y B, descritos en el apartado de documentos.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/893/2019

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 una obra nueva en etapa de instalaciones eléctricas y acabados, constituida por semisótano y cuatro niveles contados a partir del nivel medio de banqueta, en el que se advirtió a veintidós trabajadores realizando trabajos propios de la obra, con las superficies siguientes: total del predio 290 m² (doscientos noventa metros cuadrados), total de construcción 1,210 m² (mil doscientos diez metros cuadrados), a partir del nivel medio de banqueta 920 m² (novecientos veinte metros cuadrados), área libre 60 m² (sesenta metros cuadrados), una superficie de desplante 230 m² (doscientos treinta metros cuadrados) y altura 12.80 m (doce punto ochenta metro lineales), 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, asentó en el acta de visita de verificación, en relación a la documentación requerida en la orden de visita, lo siguiente:-----

la documentación a que se refiere la orden de visita de verificación antes mencionada, por lo que muestra los siguientes documentos:

Exhibe certificado en original folio 1489-1510/18 de fecha 15 de Marzo de 2018 para el inmueble materia del presente procedimiento con licencia de construcción # 14/2014 del nivel máximo de construcción y 20% mínimo de área libre. Densidad Medio - Una vivienda por cada 50 m² de la superficie total del terreno.
Exhibe copia simple de constancia de alijamiento y número oficial folio 0505 de fecha 15 de Marzo de 2018 para el domicilio materia del presente procedimiento.

Por lo anterior, esta autoridad advierte 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, se procederá a su valoración y análisis en párrafos posteriores. -----

II.- Una vez precisado lo anterior, se realiza el 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 la ciudadana [REDACTED], apoderada legal de la persona moral denominada [REDACTED], interesada en el presente procedimiento, del cual se advierte que manifestó medularmente lo siguiente: -----

"El que suscribe [REDACTED], Representante Legal de la empresa [REDACTED] según consta el instrumento número #113806 de fecha 10 de agosto del 2018, ante la fe del Lic. Rafael Arturo Coello Santos titular de la notaría número 30 del Distrito Federal; [...].-----

...por lo cual nos permitimos manifestarle a usted lo siguiente:
QUE NOS ESTAMOS PRESENTANDO EN TIEMPO Y FORMA, QUE EN CUANTO AL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN DE CONSTRUCCIÓN Y EDIFICACIÓN;
La presente orden tiene por OBJETO que el personal especializado en función de verificación compruebe que en el inmueble UBICADO EN CALLE ANÁXAGORAS NÚMERO 821, COLONIA NARVARTE PONIENTE, ALCADÍA BENITO JUÁREZ, CÓDIGO POSTAL 03020, CIUDAD DE MÉXICO, cumplan con lo establecido en el "Programa Delegacional de Desarrollo"



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/893/2019

Urbano para la Delegación del Distrito Federal en Benito Juárez" (Sic), respecto a la zonificación, aprovechamiento, destinos y normatividad aplicable en materia de Desarrollo Urbano, que permiten disminuir un impacto negativo en la zona, lo cual es un factor documental que incide en la calidad de vida de la población.[...].

AL RESPECTO MANIFESTAMOS QUE ESTAMOS CUMPLIENDO CON LO ESTABLECIDO EN LAS DISPOSICIONES LEGALES Y REGLAMENTARIAS APLICABLES EN EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA DE CONSTRUCCIONES Y PROTECCIÓN CIVIL Y EN ESPECÍFICO CON LO ESTABLECIDO EN EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES PARA EL DISTRITO FEDERAL DE CONFORMIDAD CON LOS ARTÍCULOS A LOS QUE HACE REFERENCIA, POR LO QUE CONTAMOS CON TODOS LOS DOCUMENTOS QUE ACREDITAN LA LEGALIDAD DE LOS TRABAJOS.[...] [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. Impresión del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, con número de folio 73330-151GRCA19D, de fecha dieciséis de diciembre de dos mil diecinueve, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, mismo 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 que se otorga valor probatorio pleno, con la que se acredita que al inmueble ubicado Anaxágoras, Número 821 (ochocientos veintiuno), Colonia Narvarte Poniente, Alcaldía Benito Juárez, Código Postal 03020 (tres mil veinte), Ciudad de México, le aplica la zonificación **H/4/20/M** (Habitacional, cuatro niveles máximo de construcción, veinte por ciento mínimo de área libre, densidad Media = una vivienda cada 50 m² de terreno), superficie máxima de construcción de 914.91 m² (novecientos catorce punto noventa y un metros cuadrados) y seis viviendas máximo permitidas.
2. Original del Registro de Manifestación de Construcción Tipo B o C, con número de folio FBJ-0175-18 con fecha de recepción trece de julio de dos mil dieciocho, el cual 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 dicho documento quedó registrado ante la ahora Alcaldía Benito Juárez, en el que la ciudadana [REDACTED], representante legal de la persona moral denominada [REDACTED], bajo protesta de decir verdad señaló las superficies y niveles a construir en el inmueble ubicado en Anaxágoras, Número 821 (ochocientos veintiuno), Colonia Narvarte Poniente, Alcaldía Benito Juárez, Código Postal 03020 (tres mil veinte), Ciudad de México.
3. Original de la Constancia de Alineamiento y Número Oficial, de fecha quince de marzo de dos mil dieciocho, con número de folio 0505, expedida por la entonces Delegación Benito Juárez, misma que 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 cual se le otorga valor probatorio pleno, con el que se acredita que al inmueble ubicado Calle Anaxágoras, Colonia Narvarte Poniente, Delegación Benito Juárez, en la Ciudad de México, le fué asignado como número oficial 821 (ochocientos veintiuno).



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/893/2019

- 4. Original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio 14829-151CALI18, de fecha quince de marzo de dos mil dieciocho, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, mismo 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 Anaxágoras, Número 821 (ochocientos veintiuno), Colonia Narvarte Poniente, de la entonces Delegación Benito Juárez, Ciudad de México, le aplica la zonificación **H/4/20/M** (Habitacional, 4 (cuatro) niveles máximo de construcción, 20% (veinte por ciento) mínimo de área libre, superficie máxima de construcción 928.32 m² (novecientos veintiocho punto treinta y dos metros cuadrados), Densidad Media = una vivienda cada 50 m² (cincuenta metros cuadrados) de terreno y seis viviendas máximo permitidas).-

III.- Aunado a lo anterior, se advierte que durante la celebración de la Audiencia de Desahogo de Pruebas y Formulación de Alegatos de fecha veintiocho de enero de dos mil veinte, la ciudadana [REDACTED], apoderada legal de la persona moral denominada [REDACTED], interesada en el presente procedimiento, en uso de la voz manifestó lo siguiente alegatos: -----

"[...] Que en este acto ha entregado todos los originales de las pruebas en tiempo y forma [...]".(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 una obra nueva en etapa de instalaciones eléctricas y acabados, constituida por semisótano y cuatro niveles contados a partir del nivel medio de banqueta, en el que se advirtió a veintidós trabajadores realizando trabajos propios de la obra, con las superficies siguientes: total del predio 290 m² (doscientos noventa metros cuadrados), total de construcción 1,210 m² (mil doscientos diez metros cuadrados), a partir del nivel medio de banqueta 920 m² (novecientos veinte metros cuadrados), área libre 60 m² (sesenta metros cuadrados), una superficie de desplante 230 m² (doscientos treinta metros cuadrados) y altura 12.80 m (doce punto ochenta metro lineales).-----

Ahora bien, con la finalidad de verificar si los niveles y superficies antes citadas se encuentran dentro de los parámetros permitidos por la zonificación aplicable al inmueble de mérito, durante la substanciación del presente procedimiento fueron presentados diversos medios de prueba entre los que se encuentra el Original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 14829-151CALI18, de fecha quince de marzo de dos mil dieciocho, el cual tenía una vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, esto fue hasta el dieciséis de marzo de dos mil diecinueve, resultando evidente que el mismo no se encontraba vigente al momento de la práctica de la visita de verificación; sin embargo, el visitado acreditó haber ejercido el derecho conferido en el mismo, en términos del artículo 158 fracción II último párrafo del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al haber acreditado contar con el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B o C, número de folio FBJ-0175-18 de fecha trece de julio de dos mil dieciocho, tramitado durante la vigencia del Certificado de referencia mismo que al ser consultado en la página electrónica de la Secretaría de Desarrollo



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/893/2019

Urbano y Vivienda, coincide plenamente con la imagen digital almacenada en dicha página. -----

Una vez precisado lo anterior, del estudio y análisis del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo antes referido, se advierte que al inmueble objeto del presente procedimiento le aplica la zonificación **H/4/20/M** (Habitacional, 4 (cuatro) niveles máximo de construcción, 20% (veinte por ciento) mínimo de área libre, superficie máxima de construcción 928.32 m² (novecientos veintiocho punto treinta y dos metros cuadrados), Densidad Media = una vivienda cada 50 m² (cincuenta metros cuadrados) de terreno y seis viviendas máximo permitidas). -----

En ese sentido por lo que respecta al número de niveles permitidos por la zonificación aplicable al inmueble visitado se advierten **4 cuatro niveles**, con una superficie máxima de construcción de 928.32 m² (novecientos veintiocho punto treinta y dos metros cuadrados) y del acta de visita de verificación se desprende lo siguiente: "...constituida por semisótano y cuatro niveles [...] construido a partir del nivel de banquetta 920 m² (novecientos veinte metros cuadrados)" (sic), por lo que dichos niveles y superficie se encuentran dentro de los parámetros autorizados por la zonificación prevista en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo en comento. -----

Ahora bien, de la zonificación aplicable al inmueble visitado se advierte que la superficie de desplante es 232.08 m² (doscientos treinta y dos punto ocho metros cuadrados) y de área libre 58.02 m² (cincuenta y ocho punto dos metros cuadrados), por lo que del acta de visita de verificación se desprende lo siguiente: "...área libre 60 m² (sesenta metros cuadrados), una superficie de desplante 230 m² (doscientos treinta metros cuadrados)" (sic), por lo que dichas superficies se encuentran dentro de los parámetros autorizados por la zonificación prevista en el Certificado Único de Zonificación de Uso citado. -----

En virtud de lo anterior, esta autoridad determina que el inmueble 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 al número de niveles y superficies observadas, de conformidad con la zonificación aplicable, prevista en el Certificado Único de Zonificación antes señalado, en términos del 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 3, fracción XXV, 11 primer párrafo, 48 y 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que para mayor referencia a continuación se citan:-----

Artículo 3. Para los efectos de esta ley, se entiende por:-----

XXV. Programa Delegacional de Desarrollo Urbano: El que establece la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de una Delegación del Distrito Federal; -----

Artículo 11. Las inscripciones contenidas en el Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano son obligatorias para autoridades y particulares y sólo podrán ser modificadas por determinación de las autoridades competentes para autorizar modificaciones a los programas y aquellos actos o programas incidan que en el territorio 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.-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/893/2019

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

No obstante lo anterior y vista la etapa de la obra, se conmina a la persona moral denominada [redacted] interesada en el presente procedimiento, para que observe y de cumplimiento a la zonificación y normatividad aplicable 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.- Por lo que hace al número de niveles y superficies tales como observadas en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación, esta autoridad determina que la persona moral denominada [redacted]

[redacted] interesada en el presente procedimiento de verificación, al momento de la citada visita cumple con las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, 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.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/893/2019

QUINTO.- Notifíquese personalmente la presente determinación administrativa a la persona moral denominada [REDACTED], a través de la ciudadana [REDACTED], en su carácter de Apoderada Legal, en el domicilio ubicado en calle [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