



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/902/2019

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 calle Tres Zapotes, número 6 (seis), colonia Letrán Valle, Alcaldía Benito Juárez, Código Postal 03650 (tres mil seiscientos cincuenta), Ciudad de México, remitido mediante oficio INVEACDMX/DVMAC/5814/2019, signado por el Subdirector de Orden y Verificación de las Materias del Ámbito Central de este Instituto, atento a los siguientes:---

N
S/S

RESULTANDOS

1.- En 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/902/2019, misma que fue ejecutada el día tres del mismo mes y año por la servidora pública Claudia Yvette Molina Sánchez, Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados.-----

2.- El dos de enero de dos mil veinte, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito firmado por el ciudadano [REDACTED] quién se ostentó como propietario del inmueble visitado, mediante el cual formuló observaciones y presentó las 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, por medio del cual se tuvieron por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas, asimismo se señaló día y hora para que tuviera verificativo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos.-----

3.- El día treinta de enero de dos mil veinte, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, misma en la que se hizo constar la comparecencia del ciudadano [REDACTED], en la que se le acreditó como interesado en el presente procedimiento; asimismo, se tuvo por señalado el domicilio para oír y recibir notificaciones, así como por autorizados en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, a los ciudadanos señalados en su escrito de observaciones, teniéndose 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 suscrito 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

Carolina 132, colonia Noche Buena
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
T. 47377700



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/902/2019

de cimentación de obra nueva, entre otros al momento
 El no se puede determinar la altura del inmueble ya
 que no se observó construcción al momento de la
 pose existente superior construida al momento
 al momento no se observó por el medio de banquetas
 punto (2) entre las calles de Matías Romero y
 avenida siendo la esquina matías Romero y tres
 zapatas punto (3) sobre tres zapatas al frente es
 de 19.30 m (diecinueve metros treinta centímetros) y sobre la
 calle matías Romero 23.96 m (veintidós metros
 noventa y seis centímetros) lineales. En relación al punto
 A no exhibe señalización de autorización en ninguna
 de sus tres posibilidades y A apartado B no exhibe
 señalización de almacenamiento y número oficial, etc.

De lo anterior, se desprende que en el inmueble objeto de la presente determinación el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto observó al momento de la visita una obra nueva en construcción delimitada por tapias de lámina en etapa de cimentación, sin observar niveles bajo y sobre nivel de banquetas, con las superficies siguientes: total del predio y área libre 452 m² (cuatrocientos cincuenta y dos metros cuadrados), las cuales se determinaron empleando telémetro marca Bosch modelo GLM150 profesional, tal y como lo asentó el Personal Especializado en Funciones de Verificación, 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 Especializado en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, asentó en el acta de visita en relación a la documentación que se requiere en 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: Al momento de la presente no exhibe documentación alguna en relación a la orden.

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 dos de enero de dos mil veinte, firmado por el ciudadano [REDACTED], interesado en el presente procedimiento, del cual se advierte que manifestó medularmente lo siguiente:

"[...] Por medio del presente vengo AD CAUTELAM, y en términos de los artículos 40, 41, 42, 44, 56 y 104 del Reglamento de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, en tiempo y forma a presentar mis observaciones en relación al Acta de Visita de Verificación de fecha tres de diciembre de dos mil diecinueve, levantada por el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito al Instituto de Verificación Administrativa, el Lic. Juan Jesús Quintana Yáñez, en los siguientes términos.
 [...] Al respecto se manifiesta que lo asentado por el personal comisionado no se refiere al uso o aprovechamiento 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 o aprovechamiento el inmueble objeto del procedimiento en que se actúa, en razón de estar en proceso de construcción."



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/902/2019

[...]

Como puede observar esa H. autoridad resolutora, la obra verificada, objeto del procedimiento en que se actúa, se ajusta a las disposiciones técnicas y jurídicas 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 legalmente 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) Original del Registro de Manifestación de Construcción tipo B o C, folio FABJ-0112-19, con sello de registrada por la Ventanilla Única de la ahora Alcaldía Benito Juárez, de fecha diecinueve de agosto de dos mil diecinueve, registro RABJ: B-0108-19, 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 que se acredita el trámite y registro correspondiente ante la ahora Alcaldía Benito Juárez, respecto de las características generales de la obra a llevar a cabo en el predio ubicado en calle tres Zapotes, número 6 (seis), colonia Letrán Valle, código postal 03650 (tres mil seiscientos cincuenta), Alcaldía Benito Juárez, cuenta catastral 343-229-28-000-7.-----
- 2) Impresión del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio 20368-151TORA19D, de fecha veintitrés de abril de dos mil diecinueve, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, 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 otorga valor probatorio pleno, con el cual se acredita que la zonificación aplicable al inmueble ubicado en calle Tres Zapotes, número 6 (seis), colonia Letrán Valle, código postal 03650, de la entonces Delegación Benito Juárez, cuenta predial 343-229-28-0007, es: **H/3/20/B** (Habitacional, tres niveles máximos de construcción, veinte por ciento mínimo de área libre y densidad Baja).-----
- 3) Original de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, folio 0545, de fecha veintidós de marzo de dos mil dieciocho, expedida por la entonces Delegación Benito Juárez, 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 que se acredita el número oficial que le fue asignado al inmueble ubicado en calle Tres Zapotes, colonia Letrán Valle, de la entonces Delegación Benito Juárez, es el 6 (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 de enero de dos mil veinte, el ciudadano [REDACTED], interesado en el presente procedimiento, en uso de la voz manifestó los siguientes alegatos:-----

"[...] Confirmando lo presentado en mi escrito de observaciones de fecha dos de enero de dos mil veinte ingresado a la oficina de Partes de esta H. Instituto, sin más que agregar [...]" (sic).-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/902/2019

En ese sentido, al señalarse en vía de alegatos que ratifica en todas y cada una de sus partes su escrito ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto en fecha dos de enero de dos mil veinte, es de referir que este ya fue señalado en párrafos que anteceden.

IV.- Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico de todas las constancias que obran en autos respecto a su alcance probatorio en relación con los hechos observados por el Personal Especializado en Funciones de Verificación, mediante el acta 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, en el inmueble objeto de la presente determinación al momento de la visita observó una obra nueva en construcción delimitada por tapiales de lámina en etapa de cimentación, sin observar niveles bajo y sobre nivel de banqueteta, con las superficies siguientes: total del predio y área libre 452 m² (cuatrocientos cincuenta y dos metros cuadrados).

Ahora bien, durante la substanciación del presente procedimiento, el ciudadano [redacted] interesado en el presente procedimiento, exhibió como prueba Impresión del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital folio 20368-151TORA19D, de fecha de expedición veintitrés de abril de dos mil diecinueve, el cual de conformidad con el artículo 158 fracción II segundo párrafo del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, tiene una vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, esto fue hasta el veinticuatro de abril de dos mil veinte, resultando evidente que dicho certificado se encontraba vigente al momento de la práctica de la visita de verificación y del cual se desprende que la zonificación aplicable al inmueble visitado es H/3/20/B (Habitacional, tres niveles máximos de construcción, veinte por ciento mínimo de área libre y densidad Baja), con una superficie máxima de construcción de 1,087.54 m² (mil ochenta y siete punto cincuenta y cuatro metros cuadrados).

Así mismo, no debe perderse de vista que el objeto y alcance de la visita de verificación, es que el inmueble de mérito cumpla con lo establecido en el "Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Benito Juárez del Distrito Federal", respecto a la zonificación, aprovechamiento, destinos y normatividad concreta en materia de Desarrollo Urbano, así como comprobar las superficies del inmueble visitado, sin embargo, es importante destacar que **al momento de la visita de verificación el Personal Especializado en Funciones de Verificación solo observó trabajos de cimentación, determinando únicamente la superficie del predio y el área libre;** motivo por el cual esta autoridad no cuenta con los elementos suficientes que le permitan determinar que el inmueble verificado de cumplimiento o no a lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al 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 para la Delegación Benito Juárez del Distrito Federal", publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el seis de mayo de dos mil cinco (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto).

No obstante lo anterior, y vista la etapa de la obra que se desarrolla en el inmueble visitado, 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.

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/902/2019

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 al ciudadano [REDACTED], interesado en el presente procedimiento, y/o a los ciudadanos [REDACTED], autorizados en el presente procedimiento en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimientos Administrativos de la Ciudad de México, en el domicilio señalado para oír y recibir notificaciones, ubicado en calle [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:
Lic. Lilitiana Amaranta Rosales Leviz.

Revisó:
Lic. Andrés Gutiérrez Chávez.

Supervisó:
Lic. Manuel Alfredo Zepeda Ruiz.