



52 ✓

Expediente: INVEACDMX/OV/DU/989/2019

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Eje 3 Oriente Francisco del Paso y Troncoso, número 139 (ciento treinta y nueve), Colonia Granjas México, Alcaldía Iztacalco, Código Postal 08400 (ocho mil cuatrocientos), Ciudad de México, recibido mediante oficio INVEA/DVMAC/6081/2019, signado por el Subdirector de Orden y Verificación de las Materias del Ámbito Central de este Instituto, atento a los siguientes:

RESULTANDOS

1.- El nueve de diciembre de dos mil diecinueve, se emitió orden de visita de verificación administrativa al inmueble citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEACDMX/OV/DU/989/2019, misma que fue ejecutada el trece del mismo mes y año, por la servidora pública Celia Paola Durán Gutiérrez, Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados.

2.- En fecha siete de enero de dos mil veinte, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado 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 del presente asunto, recayéndole acuerdo de fecha diez de enero de dos mil veinte, mediante el cual se tuvieron por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas, señalándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos.

3.- El día seis de febrero de dos mil veinte a las doce horas, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, haciéndose constar la comparecencia del ciudadano [redacted] quien acreditó su personalidad en el presente procedimiento, como representante legal de los ciudadanos [redacted] todos de apellidos [redacted] copropietarios del inmueble visitado, en la que se desahogaron las pruebas admitidas y se tuvieron 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/989/2019

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 Iztacalco, 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 artículos 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:

La que se describe se constituye plenamente en el domicilio ya citado, el cual es un predio delimitado por topales de madera, con terreno de manifestación de obra, al interior se observa una obra nueva en etapa de cimentación con el armado de columnas y trabes, así como hay treinta y cinco empleados de la construcción laborando, se debe señalar que en este momento NO hay ningún cuerpo constructivo, así mismo hay material propio para la construcción. En cuanto al objeto y alcance se describe lo siguiente: El aprovechamiento observado al interior del inmueble es de obra nueva en proceso en etapa de cimentación con armado de columnas y trabes. 1) y 2) Al momento no hay 3) No se puede determinar ya que no hay ningún cuerpo constructivo 4) Las mediciones son las siguientes: a) La superficie del predio es de mil cuatrocientos cuarenta metros cuadrados al total que la superficie de área libre, área A y la superficie de los lotes siendo el área de la fachada y los lotes b) Superficie de construcción, c) Perímetro de construcción y d) La altura del inmueble NO se pueden determinar al momento ya que no hay cuerpo constructivo así como también el área y superficie construida a partir del nivel de base y el nivel del terreno ya que no hay nivel y cota de base y al momento se ubica entre las calles de Azcatlan y Lomas 4) El frente del inmueble hacia la vía pública es de 34 metros lineales. En cuanto a los anexos A) y B) ya fueron descritos en el apartado de documentos del acta.

De lo anterior, se desprende que en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación, el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrita a este instituto, observó una obra nueva en etapa de cimentación con armado de columnas y trabes, con material propio para la construcción, con las superficies siguientes: predio y área libre de 1,440.00 m<sup>2</sup> (mil cuatrocientos cuarenta metros cuadrados), las cuales se determinaron empleando telémetro de la marca Bosch modelo GLM 150, tal y como le asentó el Personal Especializado en Funciones de Verificación anteriormente citado, quien cuenta con fe pública en los actos en que interviene en el ámbito de sus



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/989/2019

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, asentó en el acta de visita de verificación, en relación a la documentación que se requiere en la orden de visita, lo siguiente:

Se requiere al C. [redacted] para que exhiba la documentación a que se refiere la orden de visita de verificación antes mencionada, por lo que muestra los siguientes documentos:
1. Original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 8638-151GAGU19, con fecha de expedición veintisiete de febrero de dos mil diecinueve, 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 que se acredita que las zonificaciones aplicables al inmueble ubicado en calle Francisco del Paso y Troncoso, número 139 (ciento treinta y nueve), colonia Granjas México, código postal 08400 (ocho mil cuatrocientos), colonia Iztacalco, cuenta predial 046-029-12-000-6, son: HM/5/30/B (Habitacional Mixto, 5 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, Densidad Baja) y HM/5/20/Z (Habitacional Mixto, 5 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, Densidad Z), que le concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad.

Por lo anterior, esta autoridad al advertir que las documentales exhibidas al momento de la visita, fueron ofrecidas como pruebas 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 siete de enero de dos mil veinte, firmado por el ciudadano [redacted] representante legal de los ciudadanos [redacted] todos de apellidos [redacted] copropietarios del inmueble visitado, en el que medularmente señalo lo siguiente:

[...] IV.- PETICIÓN QUE SE FORMULA

Previo los trámites de ley, SOLICITO que no se imponga sanción alguna a la moral que represento toda vez que cuenta con la documentación que al efecto señala las leyes aplicables. (...)

IX ARGUMENTACION DE DERECHO. La moral que represento cuenta con las documentales requeridas para su legal construcción de acuerdo a las Leyes y Programas respectivos. DE IGUAL FORMA, NO SE HA INCURRIDO EN HECHO INFRACOR ALGUNO. [...]" (sic).

En ese tenor, esta autoridad procede a la valoración de las pruebas admitidas, 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 Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 8638-151GAGU19, con fecha de expedición veintisiete de febrero de dos mil diecinueve, 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 que se acredita que las zonificaciones aplicables al inmueble ubicado en calle Francisco del Paso y Troncoso, número 139 (ciento treinta y nueve), colonia Granjas México, código postal 08400 (ocho mil cuatrocientos), colonia Iztacalco, cuenta predial 046-029-12-000-6, son: HM/5/30/B (Habitacional Mixto, 5 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, Densidad Baja) y HM/5/20/Z (Habitacional Mixto, 5 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, Densidad Z), que le concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad.



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/989/2019

para la Avenida Francisco del paso y Troncoso (Eje 3 oriente) tramo h-i, de Viaducto Río de la Piedad a: Avenida Canal de Apatlaco.

- 2. Original de la Constancia de Alineamiento y/o número Oficial, folio 265, de fecha de expedición diecisiete de mayo de dos mil dieciocho, 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 eje 3 (tres) Oriente Francisco del Paso y Troncoso, colonia Granjas México, de la entonces Delegación Iztacalco, siendo este el 139 (ciento treinta y nueve).

III.- Aunado a lo anterior, se advierte que durante la celebración de la Audiencia de Desahogo de Pruebas y Formulación de Alegatos de fecha seis de febrero de dos mil veinte, el ciudadano [redacted], representante legal de los ciudadanos [redacted] todos de apellidos [redacted], copropietarios del inmueble visitado, en uso de la voz manifestó los siguientes alegatos:

"[...] ratifico y reproduzco en todas y cada una de sus partes, el escrito de observaciones presentado ante esta Autoidad, con fecha siete de enero del año en curso, así como las pruebas en el contenidas, y ocn las cuales se acredita que no se ha incurrido en irregularidad alguna en el presente procedimiento [...]" (Sic.)

En ese sentido, al señalarse en vía de alegatos que se ratifica en todas y cada una de sus partes el escrito de fecha siete de enero de dos mil veinte, se continúa con el estudio del presente asunto.

IV.- Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico de los hechos señalados en el escrito de observaciones presentado por el visitado, así como las pruebas aportadas y su alcance probatorio en relación con los hechos observados por el Personal Especializado en Funciones de Verificación mediante el acta de visita de fecha trece de diciembre de dos mil diecinueve.

En ese sentido, como fue señalado por el Personal Especializado en Funciones de Verificación en el inmueble objeto del presente procedimiento al momento de la visita de verificación observó una obra nueva en etapa de cimentación con armado de columnas y trabes, con material propio para la construcción, con las superficies siguientes: predio, y área libre de 1,440.00 m² (mil cuatrocientos cuarenta metros cuadrados), en ese contexto, es de señalar que el objeto de la orden de visita de verificación administrativa es verificar el cumplimiento del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Iztacalco publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el veintisiete de septiembre de dos mil ocho (vigente al momento de la visita de verificación materia del presente asunto), respecto a la zonificación, aprovechamiento, destinos y normatividad aplicables en materia de Desarrollo Urbano, el cual permite disminuir un impacto negativo en la zona, siendo un factor fundamental que incide en la calidad de vida de la población de la Ciudad de México, por lo que el visitado a efecto de acreditar lo anterior, exhibió como prueba original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 8638-151GAGU19, con fecha de expedición veintisiete de febrero de dos mil diecinueve, sin embargo, es de señalar que el Personal Especializado en Funciones de Verificación al momento de la visita de verificación no advirtió cuerpo constructivo alguno, consecuentemente debido a las condiciones y avance de la obra que se ejecuta en el inmueble que nos ocupa, esta autoridad no cuenta con superficies de construcción que permitan determinar el cumplimiento o incumplimiento 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 en Iztacalco al momento de la visita de verificación.

Por lo anterior, y vistos los trabajos de construcción que se desarrollan en el inmueble que



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/989/2019

nos ocupa, se conmina a los ciudadanos [redacted], [redacted] todos de apellidos [redacted] copropietarios del inmueble visitado, observen y cumplan hasta su conclusión con los niveles y las superficies permitidas de conformidad con la Zonificación aplicable al mismo, en relación con los artículos 43, 47, 48 y 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismos que se citan:-----

**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".-----

**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.-----

Toda vez que esta autoridad podrá iniciar de oficio el procedimiento de verificación a que hace referencia el Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

En consecuencia y derivado de los razonamientos antes citados con fundamento en el artículo 87 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, en términos de su numeral 7, 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, de conformidad con lo establecido en el artículo 87 fracción I de la Ley del Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, 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 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 [redacted]



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/989/2019

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 a los ciudadanos [redacted], copropietarios del inmueble visitado, por conducto de su representante legal el ciudadano [redacted] personas autorizadas en el presente procedimiento, en el domicilio señalado para oír y recibir notificaciones, 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.