



INVEACDMX/OV/DU/028/2020

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Calle Cuadrante de San Francisco, Número 107 (ciento siete), Colonia Cuadrante de San Francisco, Alcaldía Coyoacán, Código Postal 04320 (cuatro mil trescientos veinte), Ciudad de México, remitido mediante oficio INVEA/DVMAC/121/2020, signado por el Subdirector de Orden y Verificación de las Materias del Ámbito Central de este Instituto, atento a los siguientes:

RESULTANDOS

1.- El diez de enero de dos mil veinte, se emitió orden de visita de verificación al inmueble citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEACDMX/OV/DU/028/2020, la cual fue ejecutada el trece del mismo mes y año, por la servidora pública Emma Angélica Montenegro Aguilar, Personal Especializado en Funciones de Verificación, adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados.

2.- El día veintiocho de enero de dos mil veinte se dictó Acuerdo de Preclusión, en el cual se hizo constar que del catorce al veintisiete del mismo mes y año; transcurrió el término de diez días hábiles para que el visitado formulara observaciones y presentara las pruebas que considerara pertinentes, respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación, de conformidad con el artículo 29 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, sin que el visitado presentara escrito alguno dentro del término concedido para ello, turnando el presente expediente a fase de resolución de conformidad con el artículo 37 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

3.- 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 apartado A BIS, sección primera, fracciones V y X, del Estatuto 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, 37, 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, al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la ahora



Alcaldía Coyoacán, así como a las normas 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 12 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; y 37 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 adscrita a este Instituto, asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias en la parte conducente lo siguiente:-----

CONSTITUIDA PLENAMENTE EN EL DOMICILIO SEÑALADO CALLE CUADRANTE DE SAN FRANCISCO NÚMERO 107, COLONIA CUADRANTE DE SAN FRANCISCO, ALCALDÍA COYOACÁN, CORROBORÁNDOLO CON LA NOMENCLATURA OFICIAL Y DÁNDOLO POR CORRECTO POR EL C. VISITADO AL SER LEÍDA EN VOZ ALTA SE TRATA DE UN INMUEBLE CON FACHADA DE COLOR NEGRO DE PIEDRA VOLCANICA, SE ADVIERTEN DOS ENTRADAS UNA CON EL NÚMERO 107 Y OTRA CON EL NÚMERO 201, MISMAS QUE AL INTERIOR COINCIDEN AL PATIO SIN DELIMITACIÓN FÍSICA, AL INTERIOR SE OBSERVAN DOS EDIFICACIONES CON USO HABITACIONAL, EL PRIMERO DE PLANTA BAJA Y UN NIVEL, EL SEGUNDO CONSISTE DE PLANTA BAJA Y DOS NIVELES, EN CUANTO A ALCANCE PUNTO 1) EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES HABITACIONAL, 2) NO CUENTA CON NIVELES BAJO EL NIVEL DE BANQUETA, 3) EL NÚMERO DE NIVELES OBSERVADO SOBRE NIVEL DE BANQUETA ES DE DOS Y TRES NIVELES DE LAS DOS EDIFICACIONES OBSERVADAS, ASÍ MISMO LOS NIVELES DE LA SEGUNDA EDIFICACIÓN SE ENCUENTRAN ESCALONADOS, 4) EL NÚMERO DE VIVIENDAS ES DE 4 (CUATRO) 5) EN CUANTO A LAS MEDICIONES: A) LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE 164M2 (CIENTO SESENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS), B) LA SUPERFICIE CONSTRUCCIÓN ES DE 220M2 (DOSCIENTOS VEINTE METROS CUADRADOS) C) LA SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE ES DE 77M2 (SETENTA Y SIETE METROS CUADRADOS); D) LA SUPERFICIE DE DESPLANTE ES DE 87M2 (OCHENTA Y SIETE METROS CUADRADOS) DE LOS CUALES DE LA PRIMERA EDIFICACIÓN ES DE 41M2 (CUARENTA Y UN METROS CUADRADOS) Y LA SEGUNDA ES DE 46M2 (CUARENTA Y SEIS METROS CUADRADOS) E) LA ALTURA DE ENTREPIEDOS ES DE 2.9M (DOS PUNTO NUEVE METROS), F) LA ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL MEDIO DE BANQUETA ES DE 8.7M (OCHO PUNTO SIETE METROS) DEL INMUEBLE MAS ALTO, G) LA SUPERFICIE CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL MEDIO DE BANQUETA ES DE 220M2 (DOSCIENTOS VEINTE METROS CUADRADOS) DE LOS CUALES 82M2 (OCHENTA Y DOS METROS CUADRADOS) DE LA PRIMERA EDIFICACIÓN Y DE LA SEGUNDA ES DE 138M2 (CIENTO TREINTA Y OCHO METROS CUADRADOS), H) EL INMUEBLE NO CUENTA CON NIVEL MEDIO DE BANQUETA, 6) EL INMUEBLE SE UBICA ENTRE LAS CALLES DE GONZALEZCO Y PRIMER CALLEJÓN DE CUADRANTE DE SAN FRANCISCO SIENDO ESTA SU ESQUINA MÁS CERCANA A 20M (VEINTE METROS), 7) LA DIMENSIÓN LINEAL AL FRENTE DEL PREDIO HACIA LA VIALIDAD ES DE 7M (SIETE METROS) EN CUANTO A INCISO A, B NO EXHIBE NINGÚN DOCUMENTO..-----

De lo anterior, se advierte que el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, al momento de la visita de verificación en el inmueble objeto del presente procedimiento observó dos entradas con los números 107 (ciento siete) y 201 (doscientos uno) sin delimitación física, con patio común, en el interior se advirtieron dos edificaciones de uso habitacional, la primera constituida por planta baja y un nivel y la segunda por planta baja y dos niveles, el número de viviendas es de 4 (cuatro), con las siguientes superficies: total de predio 164 m² (ciento sesenta y cuatro metros cuadrados), construcción 220 m² (doscientos veinte metros cuadrados), área libre 77 m² (setenta y siete metros cuadrados), desplante 87 m² (ochenta y siete metros cuadrados) y altura 8.7 m (ocho punto siete metros lineales), las cuales se determinaron utilizando telémetro láser digital marca Bosch GLM150, tal y como lo asentó el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrita 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 cuentan con valor probatorio pleno.-----



INVEACDMX/OV/DU/028/2020

Asimismo, el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto asentó en el acta de visita de verificación, en relación a la documentación que se requiere en la orden de estudio, lo siguiente: -----

NO EXHIBE DOCUMENTOS AL MOMENTO DE LA VISITA. -----

II.- Aunado a lo anterior, es imperante para esta Autoridad precisar que el visitado contaba con el término de diez días hábiles siguientes a la conclusión de la visita de verificación de fecha trece de enero de dos mil veinte, para formular por escrito observaciones y presentar las pruebas que considerara pertinentes, respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación en apego al artículo 29 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, el cual establece lo siguiente: -----

"Artículo 29. Dentro de los diez días hábiles siguientes a la conclusión de la visita de verificación, los visitados podrán formular por escrito, ante la autoridad competente, observaciones y presentar pruebas respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el Acta de Visita de Verificación.

El escrito a que se refiere el presente artículo, por lo que respecta al transporte público, mercantil y privado de pasajeros y de carga, los visitados deberán formularlo dentro de los cinco días hábiles siguientes a la realización de la verificación" (sic). -----

Dicho término transcurrió del catorce al veintisiete de enero de dos mil veinte, sin que conste en autos que el visitado ejerciera tal derecho; en virtud de lo anterior, mediante acuerdo de fecha veintiocho del mismo mes y año, se tuvo por precluido su derecho para presentar el escrito de observaciones correspondiente, turnando el presente expediente a fase de resolución de conformidad con el artículo 37 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----

III.- 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 adscrita a este Instituto mediante el acta de visita de fecha trece de enero de dos mil veinte. -----

En ese sentido, se advierte que el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, al momento de la visita de verificación en el inmueble objeto del presente procedimiento observó dos entradas con los números 107 (ciento siete) y 201 (doscientos uno) sin delimitación física, con patio común, en el interior se advirtieron dos edificaciones de uso habitacional, la primera constituida por planta baja y un nivel y la segunda por planta baja y dos niveles, el número de viviendas es de 4 (cuatro), con las siguientes superficies: total de predio 164 m² (ciento sesenta y cuatro metros cuadrados), construcción 220 m² (doscientos veinte metros cuadrados), área libre 77 m² (setenta y siete metros cuadrados), desplante 87 m² (ochenta y siete metros cuadrados) y altura 8.7 m (ocho punto siete metros lineales). -----

Asimismo, 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 Coyoacán 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 adscrita a este Instituto observó al interior del inmueble que el aprovechamiento es habitacional, sin observar obra alguna y/o actividad**; 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 al "Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Coyoacán del Distrito Federal", publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el diez de agosto de dos mil diez (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto). -----



INVEACDMX/OV/DU/028/2020

No obstante lo anterior y visto el estado del inmueble visitado, se **CONMINA** a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble visitado, para que en caso de realizar alguna actividad o construcción en el inmueble objeto del presente procedimiento, esta se encuentre dentro de los parámetros y usos permitidos por la zonificación aplicable, haciendo de su conocimiento que esta autoridad podrá iniciar de oficio el procedimiento de verificación administrativa, a que hace referencia la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, la Ley del Instituto de Verificación Administrativa 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 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 el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrita 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 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 el contenido de la presente resolución a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, en el domicilio donde se llevó a cabo la visita de verificación ubicado en -----

SEXTO.- Gírese oficio a la Coordinación de Verificación Administrativa de este Instituto, para que realice la notificación de 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 al calce por duplicado. Conste. -----

ELABORÓ:
LIC. ANDRÉS GUTIÉRREZ CHÁVEZ
LC

REVISÓ:
LIC. MANUEL ALFREDO ZEPEDA RUIZ,