



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/119/2020

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

VISTOS los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Villa Zahagún número 23 (veintitrés), Colonia Villa de Aragón, Alcaldía Gustavo. A. Madero, Código Postal 07570 (siete mil quinientos setenta), Ciudad de México, remitido mediante oficio INVEACDMX/DVMAC/278/2020, signado por el Subdirector de Orden y Verificación de las Materias del Ámbito Central de este Instituto, atento a los siguientes: --

-----RESULTANDOS-----

1.- En fecha veintiuno de enero de dos mil veinte, se emitió la orden de visita de verificación al inmueble citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEACDMX/OV/DU/119/2020, misma que fue ejecutada el veintidós del mismo mes y año, por el servidor público Héctor Diego Santos Medina, persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados.-----

2.- Con fecha siete de febrero de dos mil veinte, se dictó Acuerdo de Preclusión, en el cual se hizo constar que del veintitrés de enero al seis de febrero de dos mil veinte; 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.-----

Una vez substanciado el presente procedimiento de verificación, esta Instancia 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, 48, 49, y 78 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 96 y 97, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/119/2020

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 de Desarrollo Urbano para la Delegación Gustavo A. Madero, así como a las normas de zonificación y 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 y demás documentos 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 jurídico.-----

I.- Se procede al análisis del texto del acta de visita de verificación, de la que se desprende que la persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias en la parte conducente lo siguiente:-----

PLENAMENTE CONSTITUIDO EN EL INMUEBLE UBICADO EN CALLE VILLA ZAHAGÚN, NUMERO 23, COLONIA VILLA ARAGON, ALCALDIA GUSTAVO A. MADERO, CIUDAD DE MÉXICO, POR ASI CORROBORARLO CON PLACAS OFICIALES Y DANDOLA POR CORRECTA CON C. VISITADO, CON EL QUE ME IDENTIFIQUE Y EXPLIQUE EL MOTIVO DE MI PRESENCIA, PERMITIENDOME TODAS LAS FACILIDADES PARA LLEVAR ACABO LA PRESENTE DILIGENCIA, HAGO CONSTAR QUE SE TRATA DE UN INMUEBLE DE FACHADA COLOR BLANCA CON NUMERO VISIBLE AL FRENTE, CONSTITUIDO EN PLANTA BAJA Y UN NIVEL, CON ACCESOS VEHICULARES DE HERRERIA BLANCA, DONDE AL MOMENTO AL INTERIOR SE ADVIERTEN SOLO ENSERES PROPIOS DE UNA CASA HABITACIÓN, ASI COMO DOS VEHICULOS PARQUEADOS EN PATIO PROPIO DEL INMUEBLE, CON RESPECTO AL OBJETO Y ALCANCE DE ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN HAGO CONSTAR QUE: 1.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE CASA HABITACIÓN. 2.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL EXTERIOR DEL INMUEBLE ES DE CASA HABITACIÓN. 3.- EL NÚMERO DE NIVELES DE LA EDIFICACIÓN ES DE PLANTA BAJA Y UN NIVEL. 4.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) SUPERFICIE DESTINADA AL APROVECHAMIENTO ES DE 210M2; B) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE 123M2; C) SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN ES DE 174M2; D) EL ÁREA LIBRE ES DE 36 M2; E) SUPERFICIE DE DESPLANTE ES DE 87M2; F) LA ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA ES DE 5M; G) SUPERFICIE CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA ES DE 174M2; H) EL INMUEBLE NO CUENTA CON NIVEL MEDIO DE BANQUETA. 5.- EL INMUEBLE SE UBICA ENTRE LAS CALLES DE VILLA DE ARAGON Y VILLA DE CORTEZ, SIENDO LA CALLE VILLA DE ARAGON LA ESQUINA MAS PRÓXIMA A 50 M. 6.- LA DIMENSIÓN DEL FRENTE HACIA LA VIALIDAD DE VILLA ZAHAGÚN ES DE 7 M. CON RESPECTO A LOS PUNTOS A, B Y C, NO EXHIBE DOCUMENTOS..-----

De lo anterior, se desprende que la persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, observó al momento de la visita de verificación, un inmueble constituido de planta baja y un nivel, con accesos vehiculares de herrería blanca, advirtiendo al interior el aprovechamiento de casa habitación, toda vez que observó enseres propios de la misma, determinando las siguientes superficies: para el aprovechamiento 210 m² (doscientos diez metros cuadrados), predio 123 m² (ciento veintitrés metros cuadrados), construcción 174 m² (ciento setenta y cuatro metros cuadrados), área libre 36 m² (treinta y seis metros cuadrados), desplante 87 m² (ochenta y siete metros cuadrados), altura 5 m (cinco metros lineales), construida a nivel de banquetta 174 m² (ciento setenta y cuatro metros cuadrados), las cuales se determinaron utilizando telémetro láser digital marca Bosch GLM 150, tal y como lo asentó la persona especializada 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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/119/2020

que, sus manifestaciones cuentan con valor probatorio pleno.-----

II.- Es de señalar que, el visitado contaba con el término de diez días hábiles siguientes a la conclusión de la visita de verificación de fecha veintidós 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."-----

Dicho término transcurrió del veintitrés de enero al seis de febrero de dos mil veinte, sin considerar los días veinticinco y veintiséis de enero, así como uno, dos y tres de febrero del año en curso por ser inhábiles, sin que conste en autos que el visitado ejerciera tal derecho; en virtud de lo anterior, mediante acuerdo de fecha siete de febrero de dos mil veinte, 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 los hechos observados y asentados por la persona especializada en funciones de verificación mediante el acta de visita de fecha veintidós de enero de dos mil veinte.-----

En ese tenor, se advierte que la persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, hizo constar medularmente que al momento de la visita de verificación administrativa el inmueble de mérito se encontraba constituido de planta baja y un nivel, advirtiendo al interior, el aprovechamiento de **casa habitación**, toda vez que únicamente advirtió enseres propios de la misma; por lo que atendiendo a las circunstancias y hechos descritos por la persona especializada en funciones de verificación se desprende que al momento de la práctica de la visita de verificación, no se advirtió obra alguna o trabajos de construcción en el inmueble objeto del presente procedimiento, así como algún uso diverso al habitacional, motivo por el cual, esta autoridad no cuenta con elementos suficientes que le permitan dictaminar que el inmueble verificado cumpla o no con lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Gustavo A. Madero.-----

No obstante lo anterior, se **CONMINA** a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble visitado, para que en caso de realizar alguna actividad o trabajos de construcción en el inmueble objeto del presente procedimiento esta se encuentre dentro de los parámetros permitidos por la zonificación aplicable, haciéndole de su conocimiento de que en caso de no acatar el requerimiento, esta autoridad podrá iniciar de oficio el procedimiento de verificación a que hace referencia el artículo 14 y 15 último párrafo del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, se resuelve en los siguientes términos.-----

Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.-----

"Artículo 87.- Ponen fin al procedimiento administrativo."-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/119/2020

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 la persona especializada 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 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 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 a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, en el domicilio

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. ADRIANA SANTA CARBAJAL ÁVILA

SUPERVISÓ
LIC. MANUEL CEREDO ZEPEDA RUÍZ