



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/420/2019

En la Ciudad de México, a veintinueve de abril de dos mil veintiuno.-----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Aviación, número 35 (treinta y cinco), Colonia Industrial Puerto Aéreo, Alcaldía Venustiano Carranza, Código Postal 15710 (quince mil setecientos diez), Ciudad de México, recibido mediante oficio INVEA/DVMAC/4785/2019, 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 tres de octubre 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/420/2019, la cual fue ejecutada el día cuatro del mismo mes y año, por la Servidora Pública Mereni Montes González, persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados.-----

2.- Con fecha quince de octubre de dos mil diecinueve, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto escrito signado por el ciudadano [REDACTED] ostentándose como apoderado legal de la persona moral denominada [REDACTED] 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 veinte 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 ley. -----

3.- Derivado del "ACUERDO POR EL QUE SUSPENDEN LOS TÉRMINOS Y PLAZOS INHERENTES A LOS PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS Y TRAMITES Y SE OTORGAN FACILIDADES ADMINISTRATIVAS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES FISCALES, PARA PREVENIR LA PROPAGACIÓN DEL VIRUS COVID-19", publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el veinte de marzo de dos mil veinte, esta Autoridad en similar fecha emitió acuerdo en el que se determinó que una vez levantada la suspensión decretada, se señalaría nueva fecha y hora para la celebración de la audiencia de ley. -----

4.- Mediante acuerdo de fecha veintitrés de marzo de dos mil veintiuno, con fundamento en el artículo 75 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se habilitaron días y horas inhábiles a efecto de que se continuara con el presente procedimiento hasta su resolución y notificación, señalándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de ley. -----

5.- Con fecha quince de abril de dos mil veintiuno, se llevó a cabo la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, misma en la que se hizo constar la incomparecencia del ciudadano [REDACTED] por lo que se tuvo por no acreditada su personalidad, asimismo, fueron desahogadas las pruebas admitidas, turnándose el presente expediente a fase de resolución. -----

Una vez substanciado el presente procedimiento de verificación, esta Instancia resuelve en términos de los siguientes: -----

CONSIDERANDOS

PRIMERO.- El Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, es competente para [REDACTED]



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/420/2019

conocer y resolver los procedimientos de calificación de actas de visita de verificación administrativa 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, 8, 9, 13, 19 bis, 75, 97 párrafo segundo, 98, 105, 105 Bis, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c y IV, y 133 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, así como el 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 antes citada; 1, 3 fracciones III y V, 6 fracciones IV y V, 10, 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 fracción VI, 3 apartado B fracción III numeral 1, 6, 15 fracción II, 16, 17 apartado C, Sección Primera fracciones I, IV, V y XII del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 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 Delegación Venustiano Carranza, 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 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 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 jurídicos. -----

I.- Se procede a la calificación 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, lugares y circunstancias en la parte conducente lo siguiente: -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/420/2019

De lo anterior, se advierte que al momento de la visita de verificación administrativa la persona especializada en funciones de verificación observó en el inmueble objeto del presente procedimiento una obra nueva en proceso de construcción, conformada por 4 (cuatro) niveles contados a partir del nivel de banqueta donde la planta baja es a doble altura, en una superficie de predio de 1,064.29 m² (mil sesenta y cuatro punto veintinueve metros cuadrados), una superficie de construcción de 3,192 m² (tres mil ciento noventa y dos metros cuadrados), una superficie de construcción contada a partir del nivel de banqueta de 1,957.56 m² (mil novecientos cincuenta y siete punto cincuenta y seis metros cuadrados), una superficie de área libre de 254.2 m² (doscientos cincuenta y cuatro punto dos metros cuadrados), una superficie de desplante de 807.09 m² (ochocientos siete punto cero nueve metros cuadrados) y una altura de 19.36 m (diecinueve punto treinta y seis metros lineales), niveles y superficies que se determinaron empleando telémetro digital, tal y como lo asentó la persona especializada en funciones de verificación antes citada.

Asimismo, la persona especializada en funciones de verificación 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:

- Exhibe copia simple de Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo emitido por Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda para el domicilio del [redacted] con fecha de expedición 16 de junio de 2017. Folio No. 37578-151SAED17. Zonificación HM/4/25/Z para el Domicilio Avda. Civil 35, manzana 02, lote 17, colonia Industrial Puerto Aéreo, cp 15710, Venustiano Carranza.
- Exhibe copia simple de constancia de alineamiento urbano oficial, folio: 0508/17. Domicilio calle Avda. Civil número 35, colonia Tracc. Industrial Puerto Aéreo, Venustiano Carranza, fecha de expedición 04 de julio de 2017. Emitido por Gobierno del Distrito Federal - Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, Delegación Venustiano Carranza.

Al respecto, se advierte que durante el desarrollo de la visita de verificación en comento fue exhibida: 1) Copia simple del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, expedido en fecha dieciséis de junio de dos mil diecisiete, folio 37578-151SAED17, con zonificación HM/4/25/Z, y 2) Constancia de alineamiento y/o número oficial, folio 0508/17, de fecha cuatro de julio de dos mil diecisiete, para el domicilio objeto del presente procedimiento; respecto de las cuales, esta autoridad al advertir que las mismas fueron aportadas como pruebas durante la substanciación del presente procedimiento, se procederá a su valoración y análisis en párrafos posteriores.

Cabe señalar que los hechos antes señalados al haber sido asentados por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, quien se encuentra dotada de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones, se presumen válidos de conformidad con lo previsto en 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, argumento que se robustece conforme al siguiente criterio:



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/420/2019

Tesis: 1a. LI/2008	Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta	Novena Época	169497 185 de 353
Primera Sala	Tomo XXVII, Junio de 2008	Pag. 392	Tesis Aislada(Civil)

FE PÚBLICA. SU NATURALEZA JURÍDICA.

La fe pública es originalmente un atributo del Estado, en virtud de su imperio, que se ejerce a través de los órganos estatales, pues por disposición de la ley los fedatarios la reciben mediante la patente respectiva, y aunque conforme al sistema jurídico mexicano no forman parte de la organización del Poder Ejecutivo si son vigilados por éste. Así, por medio de la fe pública el Estado garantiza que son ciertos determinados hechos que interesan al derecho; de ahí que deba considerarse como la garantía de seguridad jurídica que da el fedatario tanto al Estado como al particular, ya que al determinar que un acto se otorgó conforme a derecho y que lo relacionado con él es cierto, contribuye al orden público, a la tranquilidad de la sociedad en que se actúa y a dar certeza jurídica.

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 quince de octubre de dos mil diecinueve, firmado por el ciudadano [REDACTED] en el cual medularmente señaló lo siguiente:

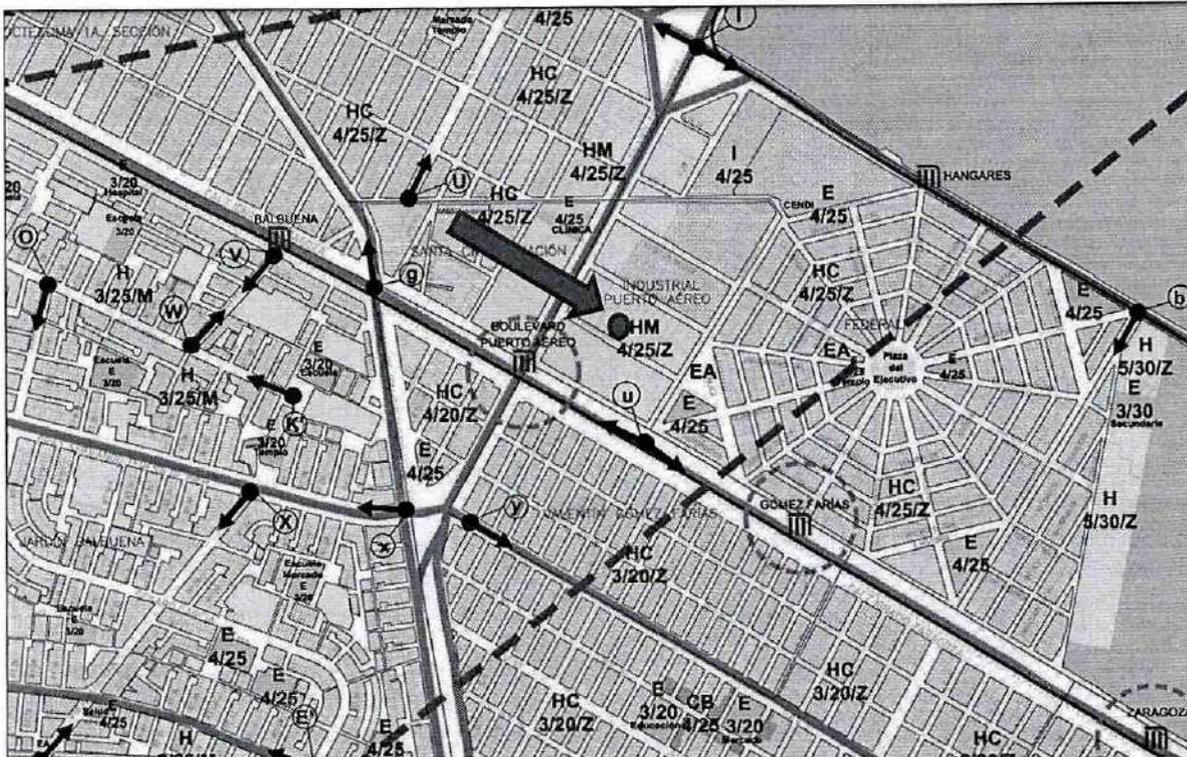
“...Por lo tanto, cuando se realizó el Registro de Manifestación de Construcción ambos documentos; Certificado Único de Zonificación del Suelo y Constancia de Alineamiento y Numero Oficial se encontraban vigentes de tal modo que ya fue utilizado para la obtención del registro, y no es necesaria su actualización. La obra nueva en proceso se está realizando bajo el amparo de la Manifestación de Construcción Tipo B con Folio: RVC/B/27/17/ON vigente al 15 de diciembre del 2020...” (sic)

En ese tenor, esta autoridad procede a la valoración de las pruebas ofrecidas y 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. Copia simple de Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 37578-151SAED17, de fecha de expedición de dieciséis de junio de dos mil diecisiete, la cual se valora en términos de los artículos 373 y 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de la que se desprende que al inmueble materia del presente procedimiento, le corresponde la zonificación HM/4/25 (Habitacional Mixto, 4 (cuatro) niveles máximos de construcción, 25 % (veinticinco por ciento) mínimo de área libre.
2. Copia simple de Constancia de Alineamiento y Numero Oficial, Folio 0508/2017, expedido en fecha cuatro de julio de dos mil diecisiete, la cual se valora en términos de los artículos 373 y 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de la que se desprende la ubicación y número oficial del inmueble objeto del presente procedimiento.
3. Copia simple de la Escritura Pública número 118,218 (ciento dieciocho mil doscientos dieciocho) pasada ante la fe del Notario Público número 5 (cinco) de la Ciudad de México, de fecha veinticinco de octubre de dos mil dieciséis, la cual se valora en términos de los artículos 373 y 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de la que se desprende el contrato de compra venta del inmueble objeto del presente procedimiento, celebrado por la persona moral denominada [REDACTED] representada por el ciudadano [REDACTED] como vendedora y por otra parte la persona moral denominada [REDACTED] representada por los señores [REDACTED] como compradora.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/420/2019



Ahora bien y a efecto de determinar si el número de niveles observados al momento de la visita de verificación administrativa se encuentran permitidos para el inmueble de mérito, es de señalar que la Persona Especializada en Funciones de Verificación asentó en el acta de visita de verificación administrativa, que el inmueble materia del presente procedimiento al momento de la diligencia se encontraba constituido por 4 (cuatro) niveles sobre nivel de banqueta, en ese sentido, de conformidad a la zonificación aplicable para el inmueble visitado, la cual es **HM/4/25/Z** (Habitacional Mixto, 4 niveles máximo de construcción), es evidente que el número de niveles observados al momento de la visita de verificación administrativa se encuentran dentro de los parámetros permitidos en la zonificación aplicable.

Ahora bien, por lo que respecta a la superficies de área libre, desplante y máxima de construcción, es necesario señalar la superficie del predio, toda vez que dichos parámetros son cuantificados con base a dicha superficie, en ese sentido, de lo asentado por el Personal Especializado en Funciones de Verificación, la superficie de predio es de 1,064.29 m² (mil sesenta y cuatro punto veintinueve metros cuadrados), no obstante de la Escritura Pública número 118,218 (ciento dieciocho mil doscientos dieciocho) pasada ante la fe del Notario Público número 5 (cinco) de la Ciudad de México, de fecha veinticinco de octubre de dos mil dieciséis, así como del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 37578-151SAED17, de fecha de expedición de dieciséis de junio de dos mil diecisiete, documentos que obran en autos del presente procedimiento, se advierte que la superficie del predio en comento es de 1,149.80 m² (mil ciento cuarenta y nueve punto ochenta metros cuadrados), por lo que es evidente que existe una variación en la superficie del predio de 85.51 m² (ochenta y cinco punto cincuenta y un metros cuadrados), siendo este un dato impreciso para la correcta y objetiva calificación del acta de visita de verificación que nos ocupa; una vez determinado lo anterior, es de concluir que esta autoridad queda limitada a emitir pronunciamiento alguno respecto de las superficies observadas al momento de la visita de verificación, toda vez que no cuenta con los elementos necesarios para determinar el cumplimiento de estas.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/420/2019

En razón de lo anterior, se **CONMINA** a la persona moral denominada [REDACTED], propietaria del inmueble objeto del presente procedimiento, para que a partir del día hábil siguiente al en que surta efectos la notificación de la presente determinación, en caso de no respetar las superficies permitidas en la zonificación aplicable, prevista en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Venustiano Carranza publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día veintiséis de enero de dos mil cinco (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación administrativa materia del presente asunto), se avoque a realizar los trabajos correspondientes, o bien, en su caso, obtenga Certificado de uso del suelo vigente en cualquiera de las modalidades que señala el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que ampare las superficies observadas en el inmueble de trato al momento de la visita de verificación, por lo que se hace de su conocimiento, 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, determinando posibles irregularidades. -----

En virtud de lo anterior, esta autoridad determina que el visitado hasta el momento de la visita de verificación materia del presente procedimiento, por lo que hace al número de niveles observa las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, de conformidad con la zonificación aplicable, prevista en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Venustiano Carranza publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día veintiséis de enero de dos mil cinco (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación administrativa materia del presente asunto), de conformidad con el 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 artículos 11 primer párrafo, 47, 48 y 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que para mayor referencia a continuación se citan:-----

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 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 -----

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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/420/2019

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 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, de conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa.

TERCERO.- Por lo que hace a los niveles de construcción observados en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación, esta autoridad determina que la persona moral denominada [REDACTED] propietaria del inmueble objeto del presente procedimiento, al momento de la visita de verificación cumplió 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.

CUARTO.- Con fundamento en los artículos 59, 60 y 61 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se hace del conocimiento de la interesada que tiene un término de quince días hábiles contados a partir del día siguiente al en que surta sus efectos la notificación de la 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 a la persona moral denominada [REDACTED] propietaria del inmueble objeto del presente procedimiento, en el domicilio donde se llevó a cabo la visita de verificación.

SEXTO.- Gírese oficio a la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que lleve a cabo 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 en Materia de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, quien firma al calce por duplicado. Conste.