



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/996/2019

En la Ciudad de México, a trece de marzo de dos mil veinte. -----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Calle Vainilla, Número 476 (cuatrocientos setenta y seis), Colonia Granjas México, Alcaldía Iztacalco, Código Postal 08400 (ocho mil cuatrocientos), Ciudad de México, remitido mediante oficio INVEACDMX/DVMAC/5957/2019, signado por el Subdirector de Orden y Verificación de las Materias del Ámbito Central de este Instituto, atento a los siguientes:-----

----- RESULTANDOS -----

1.- Con fecha nueve 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/996/2019, misma que fue ejecutada el diez del mismo mes y año, por la servidora pública Carolina Anahí Zenteno Mancilla, Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados. -----

2.- El diez de enero de dos mil veinte, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito firmado por el ciudadano [REDACTED] mediante el cual formuló observaciones y presentó pruebas que considero 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 quince del mismo mes y año, por medio del cual se le reconoció personalidad como interesado en el presente procedimiento, asimismo, se tuvieron por 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 veintiocho de febrero de dos mil veinte, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la que se hizo constar la comparecencia del ciudadano [REDACTED] interesado en el presente procedimiento, teniéndose por desahogadas las pruebas admitidas y por formulados sus alegatos. -----

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. [Firma]



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/996/2019

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, 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, al Programa General de Desarrollo Urbano, Programa Delegacional y/o Parcial de Desarrollo Urbano para la ahora Alcaldía Iztacalco, 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 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 todas y cada una de las constancias, alegatos 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 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 que indica la acta de visita de verificación, el cual coincide mediante rememorativa oficial, ordenada de ser dado por concepto por el C. visitado [REDACTED] quien dijo ser propietario y propietario y me permite la realización de la presente diligencia. Observo se trata de un inmueble el cual cuenta con tabiques de madera donde se observa rotulado el número, al interior lentamente de muros de tabique que's armado de traveses y columnas, observo material para la construcción, tales como arena, canchales, malla electrosoldada, tabiques entre otros se observan montículos de cemento y material al momento observo en tres trabajadores de la obra. En la parte posterior del predio observo una edificación de planta baja y tres niveles, la cual se observa preexistente y se encuentra habitada, a dicha obra no se tuvo acceso. En cuanto al alcance de la acta se observa lo siguiente: (El aprovechamiento observado al interior del inmueble es el de obra nueva en proceso de construcción en la parte frontal del predio; se advierte el uso habitacional en la edificación que se encuentra en la parte posterior del predio. 2.- El número de niveles de la edificación hacia el nivel de banquetas, no hay construcción baja



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/996/2019

nivel de banquetta; 3) El número de niveles de la edificación sobre el nivel de banquetta es de planta baja y tres niveles correspondientes al área preexistente; 4) Se construyen cuatro viviendas una por cada nivel. 5) Las mediciones siguientes: a) Superficie total del predio es de 487 m^2 (cuatrocientos ochenta y siete metros cuadrados); b) la superficie construida no es posible determinarla, ya que no se contó con la autorización de planta al

área preexistente, donde se encuentran las viviendas; y siendo las dimensiones con cuarenta y dos puntos se permite la toma de los medidos desde áreas comunes; la superficie total de construcción es de 748 m^2 (setecientos cuarenta y ocho metros cuadrados) correspondiente al área preexistente y habitada; c) Superficie de área libre es de 300 m^2 (trescientos metros cuadrados); d) Superficie de desplante es de 187 m^2 (ciento ochenta y siete metros cuadrados); e) No se pudo determinar la altura de los edificios ya que no tiene obso placa vertical; f) la altura del inmueble es de 13.5 m (trece punto cinco metros) tomados desde el exterior a partir de planta baja a palma interior de la casa de la obra; g) Superficie construida a partir del nivel de banquetta es de 748 m^2 (setecientos cuarenta y ocho metros cuadrados); h) El inmueble no cuenta con nivel medio de banquetta; 6- El inmueble se ubica en las esquinas que forman las calles de vainilla con Capela; 7- Dimensión del frente del inmueble es de 17 m (diecisiete metros).

De lo anterior, se desprende que al momento de la visita de verificación el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, observó en la parte frontal del inmueble objeto del presente procedimiento una obra nueva en proceso de construcción, donde al interior se lleva a cabo el levantamiento de muros de tabique gris, armado de trabes y columnas, así como materiales para la construcción, tales como arena, varilla, malla electrosoldada, tabiques, entre otros y tres trabajadores, asimismo, en la parte posterior se advirtió una edificación preexistente constituida por planta baja y 3 (tres) niveles, es decir, 4 (cuatro) niveles contados a partir de nivel de banquetta, cuatro viviendas (una por cada nivel), con las superficies siguientes: total del predio 487 m^2 (cuatrocientos ochenta y siete metros cuadrados), área libre 300 m^2 (trescientos metros cuadrados), desplante 187 m^2 (ciento ochenta y siete metros cuadrados), altura 13.5 m (trece punto cinco metros lineales) y construcción contada a partir del nivel de banquetta de 748 m^2 (setecientos cuarenta y ocho metros cuadrados), las cuales se determinaron utilizando telémetro digital marca Bosch GLM 150, tal y como lo asienta el Personal Especializado en Funciones de Verificación antes citado, quien se encuentra dotada de fe pública en los actos en que interviene conforme a 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. -----

Asimismo, el Personal Especializado 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: -----

la documentación a que se refiere la orden de visita de verificación antes mencionada, por lo que muestra los siguientes documentos: No se exhibe al momento documento alguno de los solicitados en la orden. Conit (m)



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/996/2019

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 diez 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: -----

[...]

...Manifiesto que el citado inmueble tiene la característica de ser un lote de terreno ocupado única y exclusivamente por miembros de mi familia el cumple con lo establecido en el "Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Iztacalco", respecto a la zonificación, aprovechamiento, destinos y normatividad aplicable en materia de Desarrollo Urbano, toda vez que, si bien existe dentro del predio en cuestión, una edificación de cuatro niveles, y el uso de suelo es H3, también lo es que la citada edificación fue hecha con el apoyo del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, dentro del Programa de Mejoramiento de Vivienda en lote familiar, de conformidad al programa físico financiero de dicho instituto, Además de que el predio se encuentra en el polígono de actuación, de acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano y a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda...

[...] (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 en términos del 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 24030-151SALU19, expedido el diecisiete de junio de dos mil diecinueve, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, mismo que 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 que al inmueble ubicado en Calle Vainilla, Número 476 (cuatrocientos setenta y seis), Colonia Granjas México, Alcaldía Iztacalco, Código Postal 08400 (ocho mil cuatrocientos), en la Ciudad de México, le aplica la zonificación **H/3/20/B** (Habitacional, 3 (tres) niveles máximo de construcción, 20% (veinte por ciento) de superficie de área libre, 80% (ochenta por ciento) de superficie de desplante, Densidad Baja: una vivienda cada 100.00 m² (cien metros cuadrados) de la superficie total del terreno), 5 (cinco) viviendas máximo, área libre 104.40 m² (ciento cuatro punto cuarenta metros cuadrados), superficie de desplante 417.60 (cuatrocientos diecisiete punto sesenta metros cuadrados) y superficie máxima de construcción 1,252.80 m² (mil doscientos cincuenta y dos punto ochenta metros cuadrados). -----

2.- Original de la Solicitud de Alineamientos y Números Oficiales, de fecha dos de febrero de mil novecientos sesenta y nueve, realizada a la Dirección de Obras Públicas, Oficina de Planeación, Palacio del entonces Departamento del entonces Distrito Federal, misma que se valora en términos de los artículos 334 y 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, en la que consta que el ciudadano [REDACTED] solicitó el Número Oficial correspondiente al inmueble ubicado en Calle Vainilla, Colonia Granjas México, del entonces Distrito Federal. -----

3.- Copia simple de la Constancia de Inscripción al "Programa de Mejoramiento de Vivienda" número MV-I-PA-060181-11-205-0108, de fecha cinco de octubre de dos mil diez, misma que se valora en términos de los artículos 373 y 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de la que se advierte



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/996/2019

que el ciudadano [REDACTED] quedó inscrito en el Programa de Mejoramiento del entonces Instituto de Vivienda del Distrito Federal. -----

4.- Copia simple de la Constancia de Inscripción al "Programa de Mejoramiento de Vivienda" número MV-I-PA-060181-11-205-0107, de fecha cinco de octubre de dos mil diez, misma que se valora en términos de los artículos 373 y 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de la que se advierte que la ciudadana [REDACTED] quedó inscrita en el Programa de Mejoramiento del entonces Instituto de Vivienda del Distrito Federal. -----

5.- Instrumental de actuaciones que obran en el expediente formado con motivo del presente procedimiento administrativo, la cual se toma en consideración en términos de los artículos 327, 402 y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, en el que obran documentales que serán analizadas en la presente determinación. -----

6.- Presuncional Legal y Humana en lo que favorezca a la promovente, prueba que se valora en términos de los artículos 379, 380, 402 y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria a la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, la cual no constituye una prueba especial en sí misma, sino que es el resultado de la deducción lógica de los hechos acreditados en autos para llegar a la verdad que se debe saber, la cual será analizada en la presente determinación. -----

III.- Aunado a lo anterior, se advierte que durante la celebración de la Audiencia de Desahogo de Pruebas y Formulación de Alegatos de fecha veintiocho de febrero de dos mil veinte, el ciudadano [REDACTED] interesado en el presente procedimiento, en uso de la voz manifiesto los siguientes alegatos: -----

"[...] Que tal como se desprende del acta de verificación administrativa que obra en el presente expediente, el inmueble visitado cumple con lo establecido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano, relativo a la zonificación, aprovechamiento, destino y normatividad que le aplica en materia de desarrollo urbano, tratándose de un domicilio particular donde está constituida mi familia en la cual cada uno de sus miembros con sus propios recurso y en sus propios tiempos ha estado tratando de reconstruir sus viviendas a partir del sismo que afecto a toda la Ciudad en el año dos mil diecisiete, el cual es un hecho conocido, por lo que solicito se resuelva el presente asunto, y por ende se ordene archivar el presente expediente como asunto concluido. Así también señalo como nuevo domicilio para oír y recibir notificaciones [REDACTED] en esta [REDACTED] de los anteriormente señalados..." (sic). -----

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 adscrita a este Instituto, mediante el acta de fecha diez de diciembre de dos mil diecinueve. -----

Como fue señalado por el Personal Especializado en Funciones de Verificación al momento de la visita de verificación observó en la parte frontal del inmueble objeto del presente procedimiento una obra nueva en proceso de construcción, donde al interior se lleva a cabo el levantamiento de muros de tabique gris, armado de trabes y columnas, así como materiales para la construcción, tales como arena, varilla, malla electrosoldada, tabiques, entre otros y tres trabajadores, asimismo, en la parte posterior se advirtió una edificación preexistente constituida por planta baja y 3 (tres) niveles, es decir, 4 (cuatro) niveles contados a partir de nivel de banquetta, cuatro viviendas (una por cada nivel), con las superficies siguientes: total del predio 487 m² (cuatrocientos ochenta y siete metros



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/996/2019

cuadrados), área libre 300 m² (trescientos metros cuadrados), desplante 187 m² (ciento ochenta y siete metros cuadrados), altura 13.5 m (trece punto cinco metros lineales) y construcción contada a partir del nivel de banquetta de 748 m² (setecientos cuarenta y ocho metros cuadrados). -----

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 Iztacalco del Distrito Federal", respecto a la zonificación, aprovechamiento, destinos y normatividad concreta en materia de Desarrollo Urbano, así como comprobar las superficies con las que cuenta, 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 una obra nueva en proceso de construcción con levantamiento de muros de tabique gris, armado de trabes y columnas, en ese sentido, vista la etapa de la obra** esta autoridad no cuenta con elementos que le permitan determinar que el inmueble verificado cumple o no con lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Iztacalco del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el veintiséis de septiembre de dos mil ocho (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto). -----

No obstante lo anterior, se **CONMINA** al ciudadano [REDACTED] interesado en el presente procedimiento, para que en caso de realizar alguna construcción en el inmueble objeto del presente procedimiento, esta se encuentre dentro de los parámetros 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 detectadas. -----

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. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN
ADMINISTRATIVA



2020
LEONA VICARIO
GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/996/2019

CUARTO.- Con fundamento en los artículos 59, 60 y 61 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se hace del conocimiento al interesado que cuenta con un término de quince días hábiles contados a partir del día siguiente al 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 al ciudadano [REDACTED] interesado en el presente procedimiento v/o a los ciudadanos [REDACTED] y/o [REDACTED] autorizados en el presente asunto, en el domicilio ubicado en Calle [REDACTED] Número [REDACTED] [REDACTED], Colonia [REDACTED] Alcaldía [REDACTED] Código Postal 0840 (ocho mil cuatrocientos), en la Ciudad de México.-----

SEXTO.- Gírese oficio a la Coordinación de Verificación Administrativa de este Instituto, para que realice 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 "A" del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, quien firma por duplicado al calce. Conste.-----

ELABORÓ:
LIC. ANDRÉS GUTIÉRREZ CHÁVEZ
LM

REVISÓ:
LIC. MANUEL ALFREDO ZEPEDA RUIZ,

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

7/7

CIUDAD INNOVADORA
Y DE DERECHOS

SIN TEX 10