



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/43/2021

En la Ciudad de México, a once de octubre de dos mil veintiuno.-----

Vistos para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Guillain, número diez (10), colonia Mixcoac, demarcación territorial Benito Juárez, código postal cero tres mil novecientos diez (03910), Ciudad de México; atento a los siguientes:-----

RESULTANDOS

1.- Derivado de la declaratoria de emergencia sanitaria y con el objeto de prevenir, controlar, mitigar y evitar la propagación del virus SARS-CoV2 (COVID-19), el Gobierno de esta Entidad Federativa publicó en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, diversos acuerdos. Entre ellos destacan los divulgados en fechas veinte de marzo, diecisiete de abril, veintinueve de mayo, siete de agosto, veintinueve de septiembre y cuatro de diciembre, todos durante el año dos mil veinte. Así también sobresalen los proveídos difundidos el quince y veintinueve de enero, doce, diecinueve y veintiséis de febrero, treinta y uno de marzo, treinta de abril, veintiocho de mayo, veinticinco de junio, veintitrés de julio, veintisiete de agosto y diez de septiembre, todos durante el año dos mil veintiuno, a través de los cuales, de manera medular se determinó suspender los términos y plazos para la práctica de actuaciones y diligencias que se desarrollan en los procedimientos administrativos, decretando como días inhábiles los comprendidos a partir del veintitrés de marzo de dos mil veinte al doce de septiembre del presente año, reanudando a partir del lunes trece de septiembre de dos mil veintiuno los términos y plazos para la práctica de actuaciones, diligencias y trámites en todos los procedimientos administrativos que se gestionan ante las Dependencias, Órganos Desconcentrados y Entidades de la Administración Pública de la Ciudad de México, así como sus Alcaldías, por lo que los plazos y términos correrán con normalidad conforme a lo establecido en la normativa que para cada asunto en particular resulte aplicable. -----

2.- Con fundamento en el artículo 75, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, se habilitaron días y horas inhábiles; por lo que el veintisiete de enero de dos mil veintiuno se emitió orden de visita de verificación, la cual, fue ejecutada el veintinueve del mismo mes y año, por el servidor público David Moreno Popoca personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, quien asentó en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados.-----

3.- El veintiocho de septiembre de dos mil veintiuno, se dictó acuerdo de preclusión, mediante el cual, se hizo constar que del trece al veintisiete de septiembre de dos mil veintiuno; transcurrió el término de diez días hábiles para que la persona visitada 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 se presentara escrito alguno dentro del término concedido para ello, turnando el presente expediente a etapa 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.- La Directora Ejecutiva de Substanciación y Calificación 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



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/43/2021

verificación administrativa en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiesen incurrido las personas visitadas; de conformidad con lo dispuesto en los artículos 14, párrafo segundo, 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, 97 párrafo segundo, 98, 105, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c y IV, 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, 6, 15, fracción II, 16, 17, apartado C, fracciones I, V, VII y XIV, 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 del Distrito Federal, Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación del Distrito Federal en Benito Juárez, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el seis de mayo de dos mil cinco, así como a las normas de zonificación y ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación administrativa materia del presente procedimiento, por lo que se resuelve 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 Administrativo de la Ciudad de México.

TERCERO.- LA CALIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA, se realiza de conformidad con lo previsto en los artículos 105 Bis de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 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 las constancias que integran el expediente en el que se actúa, a efecto de dictar la resolución que conforme a derecho corresponda de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos.

I. Se procede al análisis del texto del acta de visita de verificación administrativa, 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 observadas al momento de la visita de verificación lo siguiente:



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/43/2021

EN RELACIÓN CON EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, SE HACEN CONSTAR LOS SIGUIENTES HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS:

CONSTITUIDO PLENAMENTE EN EL DOMICILIO QUE ME OCUPA PREVIA IDENTIFICACIÓN DE MI PERSONA SOLICITO LA PRESENCIA DEL C. PROPIETARIO Y/O POSEEDOR Y AL NO ENCONTRARSE ALGUNO DE LOS ANTERIORES SOY ATENDIDO POR LA C. [REDACTED] Y ES CON QUIEN ENTIENDO LA PRESENTE DILIGENCIA, CERCIORADO DE ESTAR EN EL DOMICILIO CORRECTO Y POR CONFIRMARLO COMO CIERTO LA VISITADA, PREVIO RECORRIDO DEL INMUEBLE CON RESPECTO AL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN HAGO CONSTAR LO SIGUIENTE. SE TRATA DE UN PREDIO DE POLIGONAL IRREGULAR, CON UN FRENTE DE 4 METROS, QUE GENERA UN PASILLO DE 4 METROS DE ANCHO POR APROXIMADAMENTE 38 METROS DE PROFUNDIDAD, AL RECORRER ESTE PASILLO SE LLEGA AL ÁREA MAS CUADRANGULAR DEL PREDIO NO OBSTANTE ES DE POLIGONAL IRREGULAR, EN ESTA PARTE (LA PARTE POSTERIOR) ES DONDE SE DESPLANTARON Y EDIFICARON LOS TRES CUERPOS CONSTRUCTIVOS. EL INMUEBLE ESTA CONSTITUIDO DE PLANTA BAJA Y SIETE NIVELES SUPERIORES, AL MOMENTO NO SE LLEVAN TRABAJOS DE NINGÚN TIPO, TODAS LAS VIVIENDAS SE ENCUENTRAN HABITADAS SIENDO UN TOTAL DE 18 VIVIENDAS Y FAMILIAS VIVIENDO EN EL INMUEBLE, LO PUEDO CONSTATAR PUES DURANTE EL TRANCURSO DE LA DILIGENCIA SALEN ALREDEDOR DE 10 PERSONAS DE 2 FAMILIAS DISTINTAS. EL INMUEBLE POR SU ESTADO FISICO PARACE ÉSTAR O CONTINUAR EN OBRA PERO AL MOMENTO NO HAY NINGÚN TIPO DE TRABAJO DE CONSTRUCCIÓN, SIMPLEMENTE EL INMUEBLE QUEDO INCONCLUSO.1. EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE USO HABITACIONAL, CUENTA CON 18 VIVIENDAS EN DEPARTAMENTO LOS CUALES SE ENCUENTRAN HABITADOS.2. EL NUMERO DE NIVELES DE LA EDIFICACION SOBRE NIVEL DE BANQUETA ES DE PLANTA BAJA Y SIETE NIVELES SUPERIORES (8 NIVELES). 3. SE ADVIERTEN 18 VIVIENDAS CON UNA SUPERFICIE CADA DEPARTAMENTO DE 76 M2 CUADRADOS APROXIMADAMENTE Y EXISTIENDO 2 TIPOS DE VARIANTE EN EL TIPO DE DEPARTAMENTOS.4. SUPERFICIE POR VIVIENDA 76 M2 (SETENTA Y SEIS METROS CUADRADOS). 5. LAS MEDICIONES SIGUIENTES:A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO 509 M2 (QUINIENTOS NUEVE METROS CUADRADOS).B) SUPERFICIE MAXIMA DE CONSTRUCCIÓN ES DE 2536 M2 (DOS MIL QUINIENTOS TREINTA Y SEIS METROS CUADRADOS)C) SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE 192 M2 (CIENTO NOVENTA Y DOS METROS CUADRADOS).D) SUPERFICIE DE DESPLANTE 317 M2 (TRESCIENTOS DIECISIETE METROS CUADRADOS)E) ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE DE LA EDIFICACION A PARTIR DEL NIVEL BANQUETA ES DE 20.80 METROS LINEALES F) SUPERFICIE CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA ES DE 2536 M2 (DOS MIL QUINIENTOS TREINTA Y SEIS METROS CUADRADOS)G) ALTURA DE ENTREPISOS SIENDO EN PLANTA BAJA DE 5 METROS Y EN EL RESTO DE LOS ENTREPISOS DE 2.5 METROS LINEALES H) NO HAY CONSTRUCCIÓN DE SOTANOS, TODA LA CONSTRUCCIÓN ESTA POR ENCIMA DEL NIVEL DE BANQUETA.I) NO HAY SUPERFICIE CONSTRUIDA POR DEBAJO DEL NIVEL DE BANQUETA.J) LA EDIFICACION ESTA REMITIDA DEL ALINEAMIENTO (CALLE GUILLAIN) 37 METROS LINEALES.K) NO HAY BALIZAMIENTO DE CAJONES PERO A DICHO DEL VISITADO SERA DE 14 CAJONES.6. EL INMUEBLE SE UBICA ENTRE LAS CALLES DE TIZIANO Y AVENIDA MOLINOS. LAS DISTANCIA A LA ESQUINA MAS PRÓXIMA ES 49 METROS SIENDO ESTA AVENIDA MOLINOS. 7. EL FRENTE DEL INMUEBLE HACIA LA CALLE GUILLAIN ES DE 4 METROS.8. AL MOMENTO EL INMUEBLE SE ENCUENTRA HABITADO POR 18 FAMILIAS EN LOS 18 DEPARTAMENTOS YA EDIFICADOS Y AUNQUE EL INMUEBLE PARECE GUARDAR UN ESTADO DE OBRA PERMANENTE O CONTINUA AL MOMENTO NO SE LLEVA A CABO NINGÚN TIPO DE TRABAJO DE OBRA, NO HAY ALBAÑILES Y NO HAY MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN AL INTERIOR DEL INMUEBLE.CON RESPECTO A LOS PUNTOS "A" Y "B" QUEDARON DESAHOGADOS EN EL APARTADO DE DOCUMENTOS Y CON RESPECTO AL PUNTO "C" AL MOMENTO NO SE EXHIBE DOCUMENTO.

De lo anterior, de manera medular se desprende que se trata de un predio poligonal irregular, con un frente de cuatro metros (4 m) de ancho por treinta y ocho metros (38 m) de profundidad, en el cual se edificaron tres cuerpos constructivos constituidos por planta baja y siete niveles superiores, los cuales cuentan con un total de dieciocho viviendas ya habitadas.

Ahora bien, por lo que hace a las mediciones obtenidas mismas que se determinaron empleando telémetro láser digital marca Bosch GLM150, se desprenden las siguientes: --

SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO	Quinientos nueve metros cuadrados (509 m ²)
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN	Dos mil quinientos treinta y seis metros cuadrados (2,536 m ²)
SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE	Ciento noventa y dos metros cuadrados (192 m ²)
SUPERFICIE DE DESPLANTE	Trescientos diecisiete metros cuadrados (317 m ²)
ÁLTURA TOTAL DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA	Veinte punto ochenta metros lineales (20.80 m)

En relación a la documentación requerida en la orden de visita de verificación, se advierte que durante el desarrollo de la diligencia que nos ocupa, fueron presentadas las documentales siguientes: -----

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: -----

- I.- CERTIFICADO UNICO DE ZONIFICACION DE USO DEL SUELO EXPEDIDO POR SEDUVI, TIPO ORIGINAL, CON FECHA DE EXPEDICIÓN VEINTIDÓS DE OCTUBRE DEL DOS MIL DIECIOCHO, CON VIGENCIA DE UN AÑO CONTADO A PARTIR DEL DIA SIGUIENTE DE SU EXPEDICION, FOLIO. 61616-151HEPA18. PARA EL MISMO DOMICILIO QUE ME OCUPA.
- II.- CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y/O NÚMERO OFICIAL EXPEDIDO POR DELEGACIÓN (ALCALDÍA) BENITO JUÁREZ, TIPO ORIGINAL , CON FECHA DE EXPEDICIÓN DOCE DE JULIO DEL DOS MIL DIECIOCHO, CON VIGENCIA DE NO INDICA, NO. DE FOLIO. 1146. PARA EL MISMO DOMICILIO QUE ME OCUPA.



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/43/2021

Los hechos antes señalados, al haber sido asentados por 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 salvo prueba en contrario, ello 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.

Ahora bien, respecto a las documentales exhibidas al momento de la visita que nos ocupa, es de señalar lo siguiente:

- a. Tocante al Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio 61616-151HEPA18, de fecha de expedición veintidós de octubre de dos mil dieciocho, con vigencia de un año, es decir, que la vigencia de dicho Certificado feneció el veintitres de octubre de dos mil veinte, por lo que resulta evidente que dicho documento no se encontraba vigente al momento de la visita de verificación y por lo tanto, dejó de surtir sus efectos jurídicos, en consecuencia, no resulta eficaz para demostrar el cumplimiento de las obligaciones materia del presente procedimiento.
- b. Con relación al original de la constancia de alineamiento y número oficial, folio 1146, de fecha doce de julio de dos mil dieciocho, es de precisar que con dicha documental se acredita el número oficial asignado al inmueble visitado.

II.- Derivado de lo anterior, toda vez que el personal especializado en funciones de verificación señalo que *"aunque el inmueble parece guardar un estado de obra permanente o continua al momento no se lleva a cabo ningún tipo de trabajo de obra, no hay albañiles y no hay material de construcción"*, por lo que no se constató que en el inmueble objeto del presente procedimiento se lleve a cabo la realización de alguna intervención o actividad regulada en las materias de verificación competencia de este Instituto, por lo que en tales condiciones esta autoridad no cuenta con elementos suficientes que permitan calificar de manera objetiva el cumplimiento o incumplimiento del objeto y alcance señalados en la orden de visita de verificación, particularmente lo establecido en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, su Reglamento, así como, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación del Distrito Federal en Benito Juárez, y demás normas aplicables en materia de Desarrollo Urbano.

Atendiendo a lo anterior esta autoridad materialmente jurisdiccional, determina innecesario entrar al análisis de las restantes observaciones asentadas en el texto del acta de visita de verificación, pues su resultado en nada cambiaría el sentido del presente fallo administrativo.

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

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 administrativa, en virtud de lo expuesto en el considerando

24



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/43/2021

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 en términos de lo previsto en el considerando TERCERO de la presente resolución administrativa, dejando a salvo la facultad de este Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, para que en el ejercicio de sus facultades y competencias, y de resultar procedente, ordene y ejecute las actividades de verificación necesarias para comprobar el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias al inmueble materia del presente procedimiento y en su caso sancionar las posibles irregularidades detectadas.-----

CUARTO.- Se hace del conocimiento de la persona visitada que de conformidad con lo dispuesto en los artículos 108, 109 y 110, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; en relación con los diversos 105, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; y 59, 60 y 61, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, cuenta con un término de quince días hábiles contados a partir del día hábil siguiente al en que surta sus efectos la notificación de la presente resolución, para que, de considerarlo necesario, interponga el recurso de inconformidad ante el superior jerárquico de esta autoridad o promueva juicio contencioso administrativo ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México. -----

QUINTO.- Gírese atento oficio a la Dirección Ejecutiva 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; lo anterior de conformidad con lo establecido en los artículos 17, apartado D, fracciones I, XXII y último párrafo, del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; y 83, fracción I, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----

SEXTO.- Notifíquese el contenido de la presente resolución a la persona titular y/o propietaria v/o poseedora del establecimiento objeto del presente procedimiento, en el domicilio [REDACTED] ubicado en calle [REDACTED] número [REDACTED] colonia [REDACTED] demarcación territorial [REDACTED] código postal [REDACTED] Ciudad de México. -----

SÉPTIMO.- Previa notificación de la presente determinación administrativa que conste en las actuaciones del procedimiento al rubro citado, archívese como asunto concluido, en términos de lo dispuesto en el Considerando Tercero de la presente determinación administrativa. -----

OCTAVO.- CÚMPLASE. -----

Así lo resolvió y firma al calce por duplicado, la Licenciada Maira Guadalupe López Olvera, Directora Ejecutiva de Substanciación y Calificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México. Conste.-----

ELABORÓ:
LIC. PAOLA MELISSA OLVERA VELÁZQUEZ

SUPERVISÓ:
LIC. JESÚS DANIEL VÁZQUEZ GUERRERO