



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/971/2023

En la Ciudad de México, a uno de diciembre de dos mil veintitrés.

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Andador General Martín Carrera, manzana 5a (cinco a), lote 7 (siete), colonia Campamento 2 de Octubre, demarcación territorial Iztacalco, Ciudad de México, con cuenta catastral [REDACTED] mismo que se identificó mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación; atento a los siguientes:

RESULTANDOS

1.- Con fecha veintiuno de septiembre del dos mil veintitrés, se recibió en la oficina de partes de este Instituto el oficio PAOT-05-300/300-09693-2023, signado por la Subprocuradora de Ordenamiento Territorial en la Procuraduría Ambiental y de Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, por medio del cual solicita realizar una visita de verificación administrativa en el inmueble antes señalado, mediante el cual informó que en el reconocimiento de los hechos denunciados se constató un inmueble preexistente de 3 (tres) niveles de altura y la ampliación de un nivel adicional remitido en la azotea en etapa de obra negra.

2.- El día veintisiete de octubre del dos mil veintitrés, se emitió orden de visita de verificación al inmueble señalado en el proemio, identificada con el número de expediente citado al rubro, la cual fue ejecutada el uno de noviembre del mismo año, por el servidor público Francisco Javier Hernández Sandoval, Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados; constancias que fueron recibidas a la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación el seis de noviembre de dos mil veintitrés, mediante oficio número INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/6652/2023, signado por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central de este Instituto.

3.- Con fecha diecisiete de noviembre de dos mil veintitrés, se dictó acuerdo de preclusión, mediante el cual se hizo constar que del tres al dieciséis del mismo mes y año, transcurrió el plazo 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 los artículos 104 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 7 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 29 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, sin que se presentara escrito alguno dentro del plazo concedido para ello, turnando el presente expediente a etapa de resolución de conformidad con 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.

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

CONSIDERANDOS

PRIMERO.- El Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección 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 verificación en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiesen incurrido 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, fracciones 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, 6 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VII y IX, 7, fracciones I, II, III y



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/971/2023

IV, 8, 9, 13, 19 bis, 97, párrafo segundo, 98, 105 Bis, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c, II 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, 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, fracción VI, 3 apartado B fracción III numeral 1, 6, 15 fracción II, 16, 17 apartado C sección primera fracciones I, V, VI y XII, del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha once de septiembre de dos mil veinte; 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.

SEGUNDO.- El objeto de la presente resolución es determinar el cumplimiento a lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Programa General de Desarrollo Urbano, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Iztacalco, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el veintiséis de septiembre de dos mil ocho, y la Norma General de Ordenación número 8, así como a las normas de zonificación y ordenación en la Ciudad de México; derivado del texto del acta de visita de verificación administrativa instrumentada en el inmueble en comento, por lo que se resuelve el presente asunto en cumplimiento a los principios de simplificación, precisión, legalidad, transparencia, información, imparcialidad y buena fe, de conformidad con los artículos 5, 32 y 97, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7.

TERCERO.- LA CALIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN, 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 actuaciones 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 adscrito a este Instituto, asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias observadas al momento de la visita de verificación lo siguiente:

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 EN EL DOMICILIO DE CALLE ANDADOR GRAL. MARTIN CARRERA MANZANA 5A LOTE 7, COLONIA CAMPAMENTO 2 DE OCTUBRE ALCALDIA IZTACALCO, CODIGO POSTAL 08940, CON NUMERO DE CUENTA CATASTRAL [REDACTED] CIUDAD DE MÉXICO, POR ASI CORROBORARLO CON NOMENCLATURA OFICIAL Y POR COINCIDIR PLENAMENTE CON FOTOGRAFIA INSERTA EN ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, SE ADVIERTEN EN INMUEBLE CON FACHADA EN COLOR AZUL Y BLANCO, AL SER ATENDIDOS POR EL C. [REDACTED] CON QUIEN ME IDENTIFICO Y EXPLICO EL MOTIVO DE NUESTRA PRESENCIA, NOS BRINDA TODAS LAS FACILIDADES PARA LLEVAR ACABO LA PRESENTE DILIGENCIA, SE REALIZA EL RECORRIDO EN LA TOTALIDAD DEL INMUEBLE HACIENDO CONSTAR LO SIGUIENTE CON RESPECTO AL OBJETO DE LA VISITA DE VERIFICACIÓN: 1.- SE TRATA DE UN INMUEBLE DE PLANTA BAJA Y DOS NIVELES, CON FACHADA COLOR AZUL, CON ACCESO EN ZAGUAN COLOR BLANCO, AL INTERIOR DEL INMUEBLE SE ADVIERTEN UN CUERPO CONSTRUCTIVO Y DIVERSAS AREAS HABITACIONES CON MENAJE PROPIO DE CASA HABITACION, MESAS, SILLON, GAMA, ETC., ESCALERAS QUE CONDUCCEN A LOS NIVELES SUPERIORES EN DONDE TODAS LAS ÁREAS CONSTRUIDAS SE ADVIERTEN OCUPADAS CON USO HABITACIONAL Y MENAJE PROPIA DEL USO, NO ADVIRTIENDO NINGUN TIPO DE INTERVENCION, MODIFICACION U OBRA EN PROCESO. 2.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE USO HABITACIONAL. 3.- EL NUMERO DE NIVELES DE LA EDIFICACION SOBRE NIVEL DE BANQUETA, ES DE TRES (3) NIVELES. 4.- EL NUMERO DE VIVIENDAS EN EL INMUEBLE ES DE UNA (1) VIVIENDA. 5.- LAS SUPERFICIE DE LAS VIVIENDAS ES DE DOSCIENTOS NOVENTA Y SEIS PUNTO CINCO (296.9) METROS CUADRADOS. 6.-LAS MEDICIONES: A) LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO, ES DE CIENTO CATORCE PUNTO TREINTA Y NUEVE (114.39) METROS CUADRADOS. B) SUPERFICIE DE DESPLANTE ES DE CIENTO CATORCE PUNTO TREINTA Y NUEVE (114.39) METROS CUADRADOS. C) SUPERFICIE DE AREA LIBRE ES DE CERO (0) METROS CUADRADOS. D) SUPERFICIE MAXIMA DE CONSTRUCCION NO ES POSIBLE DETERMINAR YA QUE NO EXHIBE DOCUMENTO QUE LA SEÑALE. E) ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE A PARTIR DE NIVEL DE BANQUETA ES DE DIEZ PUNTO SIETE (10.7) METROS. F) SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA A PARTIR DE NIVEL DE BANQUETA ES DE DOSCIENTOS NOVENTA Y SEIS PUNTO NOVENTA Y CINCO (296.95) METROS CUADRADOS. G) ALTURA ENTRE PISOS ES DE DOS PUNTO CINCO (2.5) METROS. 7.- EL INMUEBLE SE ENCUENTRA ENTRE LAS CALLES DE JUAN N ALVAREZ Y LA CALLE ESTA CERRADA EN EL OTRO EXTREMO SIEDO LA PRIMERA MAS PROXIMA A CUARENTA (40) METROS. 8.- METROS LINEALES DEL FRENTE DEL INMUEBLE ES DE SIETE PUNTO SESENTA Y SIETE (7.67)METROS. 9. EN EL NIVEL SE AZOTEA SE OBSERVA LEVANTAMIENTO DE MUROS DE TABIQUE SIN QUE CUENTEN CON LOZA O TECHUMBRE QUE PRESENTAN MARCAS DE HUMEDAD E INTEMPERISMO SIN ALGUN TIPO DE APROVECHAMIENTO O USO, AL MOMENTO SOLO SE ADVIERTEN RESTOS DE MADERA, PLASTICO Y RESIDUOS DE MENAJE HABITACIONAL. RESPECTO A LOS DOCUMENTOS SOLICITADOS EN LOS PUNTOS A B. NO SON EXHIBIDOS.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/971/2023

De lo anterior, se desprende de manera medular que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto observó un inmueble constituido por 3 (tres) niveles sobre nivel de banqueta, en cuyo interior advirtió un cuerpo constructivo con diversas áreas habitacionales con menaje propio de casa habitación como mesas, sillón y cama, no advirtiendo ningún tipo de intervención, modificación u obra en proceso, en el nivel de azotea se observa levantamientos de muros de tabique sin que cuenten con loza o techumbre los cuales presentan marcas de humedad e intemperismo, sin ningún tipo de uso, señalando el aprovechamiento de uso habitacional en una superficie del predio de 114.39 m² (ciento catorce punto treinta y nueve metros cuadrados), altura total del inmueble a partir del nivel de banqueta es de 10.7 m (diez punto siete metros lineales), altura entre pisos es de 2.5 m (dos punto cinco metros lineales); las cuales se determinaron utilizando Telémetro Láser digital marca Bosh GLM 150. ----

Asimismo, durante el desarrollo de la visita no fue exhibida la documentación requerida en la visita de verificación. ----

Los hechos antes señalados, al haber sido asentados por Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, quien se encuentra dotado de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones 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, se presumen ciertos salvo prueba en contrario, circunstancia que se robustece conforme al siguiente criterio: ----

| | | | |
|--------------------|---|--------------|----------------------|
| 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 sí 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.- Considerando que el diecisiete de noviembre de dos mil veintitrés, se emitió acuerdo de preclusión, en el que se hizo constar que la persona visitada fue omisa en presentar escrito de observaciones y pruebas, respecto de los hechos, objetos y circunstancias observadas durante la visita, a pesar de que, de conformidad con los artículos 104 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 7 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 29 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, contaba con un término de diez días hábiles siguientes a su conclusión para presentarlo, no hay manifestaciones ni pruebas respecto de las cuales haya que realizar algún pronunciamiento. ----

III.- Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico y alcance probatorio de los hechos asentados por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, mediante el acta de visita que nos ocupa, relativos a que observó un inmueble constituido por 3 (tres) niveles sobre nivel de banqueta, en el nivel de azotea se observa levantamientos de muros de tabique sin que cuenten con loza o techumbre los cuales presentan marcas de humedad e intemperismo, sin ningún tipo de uso, altura total del inmueble a partir del nivel de banqueta es de 10.7 m (diez punto siete metros lineales), altura entre pisos de 2.5 m (dos punto cinco metros lineales). ----

Por lo antes expuesto, es oportuno indicar que la documental idónea para poder identificar el máximo potencial aplicable al inmueble que nos ocupa, es un certificado de uso del suelo vigente en cualquiera



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/971/2023

de sus clasificaciones, toda vez que en dicho documento público se hacen constar las disposiciones específicas determinadas en los instrumentos de planeación del desarrollo urbano de la Ciudad de México, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 92 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 21 párrafo cuarto y 158 de su Reglamento, mismos que en su parte de interés establecen lo subsecuente:-----

Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.-----

(...)

Artículo 92. El Registro de Planes y Programas expedirá los certificados únicos de zonificación de uso del suelo; Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo Digitales, y en su caso, los de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos.-----

Se entenderá por Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano.-----

Se entenderá por Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, el documento público que tiene por objeto reconocer los derechos de uso del suelo y superficie que por el aprovechamiento legítimo y continuo tienen los propietarios, poseedores o causahabientes de un bien inmueble, en su totalidad o en unidades identificables de éste, con anterioridad a la entrada en vigor del Programa que los prohibió.-----

El contenido de los Certificados a que se refiere el presente artículo, lo establecerá el reglamento.-----

Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.-----

(...)

Artículo 21.-----

El Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo deberá contener el máximo potencial, es decir: zonificación, superficie de área libre, superficie de desplante, superficie máxima de construcción y usos del suelo permitidos, así como la enunciación de todas aquellas normas de ordenación aplicables al inmueble; señalando en su caso las Normas que requieran Dictamen emitido por la Secretaría, el cual deberá solicitarse ante la Ventanilla Única de esa dependencia, previo al Registro de la Manifestación de Construcción. El Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos que emita la Secretaría deberá contener el uso y la superficie acreditada.-----

(...)

Artículo 158. Los Certificados que establece este Reglamento se tramitarán a través de la Plataforma Digital en las siguientes modalidades:-----

I. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo. La expedición del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo será inmediata a través de la Plataforma Digital, excepto cuando se requiera la aplicación normativa derivada de Polígonos de Actuación, Dictamen de Aplicación Normativa, Sistemas de Transferencia de Potencialidades, Planes Maestros y otros instrumentos de desarrollo aplicables de conformidad con la Ley. Este documento no crea derechos de propiedad o posesión, no prejuzga sobre ellos, ni constituye permiso, autorización o licencia alguna-----

Este Certificado tendrá una vigencia de uno o dos años, a elección de la persona solicitante, en relación con el pago de derechos que realice.-----

El certificado permanecerá vigente siempre y cuando se realicen los pagos anuales de derechos correspondientes por la expedición del certificado contemplados en el Código Fiscal de la Ciudad de México dentro de los quince días hábiles previos a la conclusión de su vigencia. El certificado no continuará vigente cuando se modifique el uso o la superficie del inmueble o en aquellos casos en que se modifiquen las disposiciones de los Programas Delegacionales o Parciales de Desarrollo Urbano aplicables.-----

El Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo será válido y vigente ante cualquier autoridad, siempre y cuando se exhiba junto con los comprobantes de pago respectivos; para lo cual la Secretaría, en coordinación con la Secretaría de Administración y Finanzas, implementará los mecanismos de identificación de los pagos anuales correspondientes respecto del certificado de que se trate.-----

Los Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo expedidos para predios destinados a obra pública federal o local, así como para vivienda de interés social o popular financiada con recursos públicos federales o locales tendrán la vigencia que dure la obra.-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/971/2023

Una vez ejercido el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo no es necesario que se tramiten otros adicionales, salvo que se cambie el uso o superficie, o bien, que se requiera para un trámite o actividades diversas al ejercido con el mismo.

II. Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos. La vigencia del Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos será permanente; sin embargo, la Secretaría en cualquier momento podrá solicitar a la autoridad competente se lleve a cabo una verificación con el fin de constatar la continuidad del uso acreditado. Los derechos adquiridos prescribirán al momento en que se deje de ejercer el uso de que se trate, salvo que sea acreditado que la continuidad se vio interrumpida por causas ajenas a la voluntad de las personas propietarias o causahabientes del bien inmueble de conformidad con lo dispuesto en el artículo 161 del Reglamento.

Las personas propietarias o sus causahabientes podrán solicitar el reconocimiento de los derechos adquiridos respecto de los usos del suelo que de manera legítima y continua han aprovechado en relación a un bien inmueble en su totalidad o en unidades identificables de éste, siempre y cuando se encuentre en alguno de los siguientes supuestos:

a) Para usos cuyo aprovechamiento se haya iniciado con anterioridad a la entrada en vigor de los planes parciales de desarrollo urbano aprobados y publicados en el Diario Oficial de la Federación del año 1982; o

b) Para usos permitidos en los planes o Programas Parciales de Desarrollo Urbano que se hayan aprobado y publicado en el Diario Oficial de la Federación el 17 de mayo de 1982 y hasta antes de la entrada en vigor de los Programas vigentes y cuyo aprovechamiento se haya iniciado en dicho periodo.

III. Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad. Será expedido en términos del artículo 15 Bis del presente Reglamento.

En ese sentido, el visitado no acreditó contar con un Certificado de Zonificación de Uso del Suelo vigente en cualquiera de las modalidades antes señaladas, que ampare que los niveles observados se encuentren permitidos en el inmueble de mérito, no obstante de haberse requerido mediante la orden de visita que nos ocupa.

Lo anterior, pese a contar con la carga procesal de demostrarlo; en términos del artículo 10, fracción IV del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, en relación con el artículo 281 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria al mismo reglamento, mismos que se citan:

Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

(...)

Artículo 10.- Durante la visita de verificación, el visitado, además de lo dispuesto por las disposiciones jurídicas aplicables, tendrá las obligaciones siguientes:

(...)

IV. Exhibir los libros, registros y demás documentos que exijan las disposiciones legales y reglamentarias aplicables, conforme al objeto y alcance de la Orden de Visita de Verificación;

Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

(...)

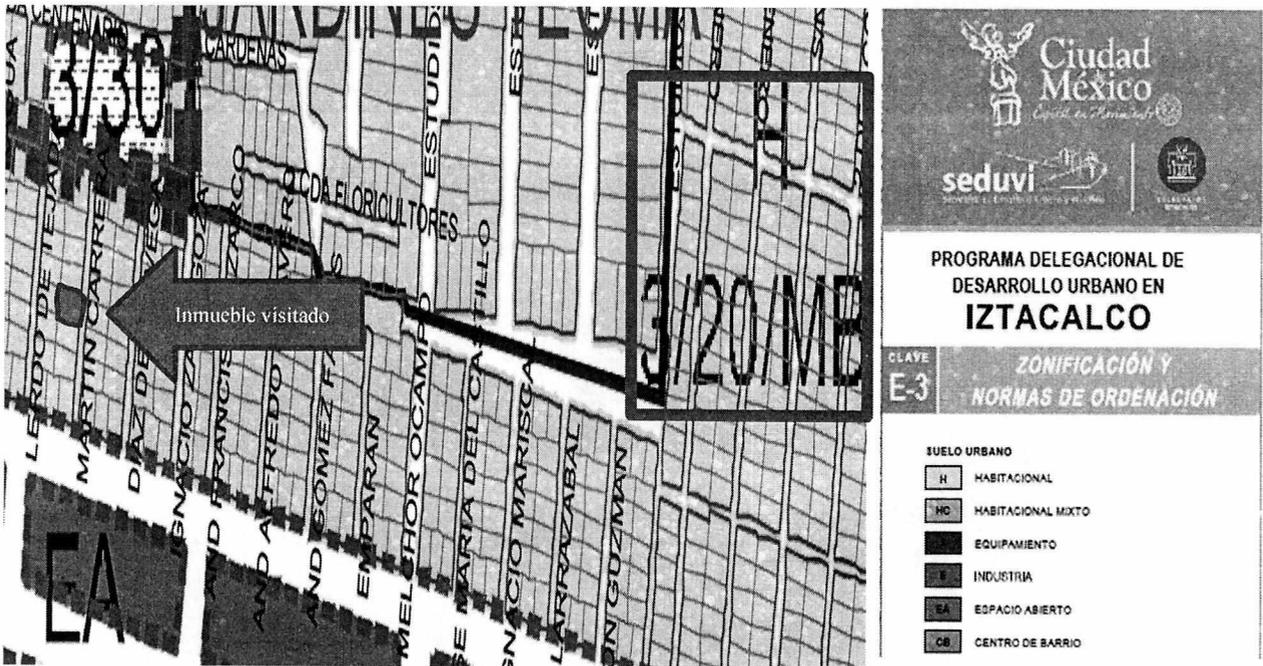
Artículo 281.- Las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones.

Ahora bien, para efectos de determinar la zonificación aplicable al inmueble de referencia, esta autoridad entra al estudio de lo dispuesto en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Iztacalco, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el veintiséis de septiembre de dos mil ocho, del que se advierte que a dicho inmueble le aplica la zonificación H/3/20/MB (Habitacional, 3 (tres) niveles máximos de construcción, 20% (veinte por ciento) mínimo de área libre densidad MB); mismo que puede ser localizado en el Plano Clave E-3, de "Zonificación y Normas de



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/971/2023

Ordenación”, parte integral del citado ordenamiento legal, como se aprecia en la siguiente imagen obtenida del referido plano:-----



En mérito de lo anterior, se advierte que el número **máximo** de niveles permitidos para el inmueble verificado es de 3 (tres), y toda vez que al momento de la visita de verificación el Personal Especializado en Funciones de Verificación advirtió un inmueble constituido por 3 (tres) niveles sobre el nivel de banquetta, se hace evidente que el predio verificado cumple con los niveles máximos permitidos de conformidad con la zonificación aplicable.-----

Por otro lado, por lo que hace a lo asentado en el acta de visita de verificación por la Persona Especializada en Funciones de Verificación, respecto a que advirtió en el inmueble verificado que en el nivel de azotea observó levantamientos de muros sin que cuenten con loza o techumbre, los cuales presentan marcas de humedad e intemperismo; en ese sentido, es oportuno consultar lo señalado por la Norma General de Ordenación número 8, denominada “*Instalaciones permitidas por encima del número de niveles*”, del Decreto por el que se Reforman, Adicionan y Derogan las Normas Generales de Ordenación, para formar parte de la Ley de Desarrollo Urbano y del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, Publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día ocho de abril de dos mil cinco, el cual establece que los pretilos en la azotea no deberán ser mayores a 1.5 metros de altura; tal y como se señala a continuación:-----

8. INSTALACIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DEL NÚMERO DE NIVELES.-----

(...)

Los pretilos en las azoteas no deberán ser mayores a 1.5 metros de altura y no cuantifican como nivel adicional en la zonificación permitida.-----

(Énfasis añadido)

En ese sentido, como ya fue mencionado anteriormente en el inmueble visitado se advirtió en la azotea el levantamiento de muros de tabique sin que cuente con loza o techumbre, sin embargo de la citada acta se desprende que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto asentó que el inmueble de mérito contaba con una altura de 10.7 m (diez punto siete metros lineales), no obstante, si bien refiere haber tomado la altura a partir del nivel de banquetta, también es que no precisa el punto de referencia del último nivel para determinar la misma, razón por la cual ésta Autoridad no



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/971/2023

cuenta con los elementos suficientes que permitan determinar si el inmueble visitado cumple o incumple con la altura señalada en la Norma General de Ordenación número 8 referente a la altura en pretilas; por tanto, se determina poner fin al procedimiento. -----

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. -----

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 la Persona Especializada 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 de resultar procedente, en fecha posterior y en el ejercicio de sus facultades y competencias, con el objeto de comprobar el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, inicie procedimiento de verificación administrativa al inmueble verificado. -----

CUARTO.- Se hace del conocimiento de la persona interesada 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.- Notifíquese personalmente el contenido del presente fallo a la persona propietaria y/o poseedora y/o titular del inmueble objeto del presente procedimiento, en el domicilio donde se llevó a cabo la visita de verificación, ubicado en Andador General Martín Carrera, manzana 5a (cinco a), lote 7 (siete), colonia Campamento 2 de octubre, demarcación territorial Iztacalco, Ciudad de México, mismo que se identificó mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación. -----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/971/2023

SEXO.- 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.

SÉPTIMO.- Previa notificación de la presente determinación administrativa que conste en las actuaciones del procedimiento al rubro citado, y una vez que cause estado, 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 por duplicado, el Licenciado Jesús Daniel Vázquez Guerrero, Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México. Conste.

Elaboró:
Lic. Brenda Tapozotlan Aranda

Revisó:
Michael Ortega Ramirez