



En la Ciudad de México, a quince de enero de dos mil diecinueve.-----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Camino Real de Minas, número 7 (siete), colonia San Agustín del Pueblo Tetelpan, demarcación territorial Álvaro Obregón, en esta Ciudad, de conformidad con los siguientes: -----

RESULTANDOS

1.- En fecha veintidós de agosto de dos mil dieciocho, se emitió la orden de visita de verificación al inmueble citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/3371/2018, misma que fue ejecutada el veintitrés del mismo mes y año por la C. Salma Fabiola Corona Rodríguez, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados.-----

2.- El día veintinueve de agosto de dos mil dieciocho, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por [REDACTED] mediante el cual formuló observaciones y presentó 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 tres de septiembre de dos mil dieciocho, mediante el cual se reconoció la personalidad del promovente, en su carácter de apoderado legal de la persona moral [REDACTED]

[REDACTED] del inmueble materia del presente procedimiento, señalándose día y hora para que tuviera verificativo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, misma que se desarrolló a las doce horas con quince minutos del día veinticuatro de septiembre de dos mil dieciocho, haciéndose constar la comparecencia del promovente, teniéndose por desahogadas las pruebas admitidas.-----

1/5

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

CONSIDERANDOS

PRIMERO.- La Licenciada Deyanira Ruiz Mosqueda, Directora de Calificación "A" del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, es competente para resolver el presente asunto con fundamento en los artículos 14 párrafo segundo, 16 primer párrafo, 17 párrafo tercero 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, IX, 7 fracciones I, II, III, IV, 8, 9 y 13 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 1, 2 fracciones III y V, 6 fracción IV, 7 apartado A fracciones I inciso d), II y IV, 8 fracción II, 18, 19 fracción IV y Décimo Primero Transitorio de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 1, 2, 3 fracción VII, 7, 22 fracción II, 23, 25 apartado A BIS, sección primera, fracciones I, V, VIII y X del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, 1 fracción IV, 2, 3 fracciones II, III y V, 4, 14 fracción IV, 35 y 78 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; y 8 fracción VII de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.-----

✓

①





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 demarcación territorial Álvaro Obregón, y Normas de Ordenación en esta Ciudad, derivado del texto del acta de visita de verificación instrumentada en el inmueble en comento, en cumplimiento a la orden materia del presente asunto, documentos públicos que conforme a los artículos 15 y 20 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, contienen los requisitos necesarios que todo acto de autoridad requiere 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, 6, 7 y 32 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.

TERCERO.- LA CALIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN, se realiza de conformidad a lo previsto en el artículo 35 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a dictar resolución debidamente fundada y motivada de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos.

Se procede al estudio y análisis de lo asentado por el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, en relación a los hechos, objetos, lugares y circunstancias observadas durante la práctica de la visita de verificación materia del presente procedimiento:

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

ME CONSTITUI EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN ENCOMENDADA. ME DERCIORE DE QUE FUERA EL CORRECTO YA QUE COINCIDE CON LA NOMENCLATURA Y NUMERACIÓN OFICIAL Y CORROBORARLO CON EL VISITADO, AL INCIAR LA DILIGENCIA SOLICITE POR EL TITULAR Y PROPIETARIO Y AL NO ENCONTRARSE LOS ANTERIORES ME ATIENDE EL C. [REDACTED] QUIEN SE OSTENTA COMO [REDACTED] ANTE QUIEN ME IDENTIFIQUE PLENAMENTE, LE HICE SABER EL MOTIVO DE MI VISITA Y EL OBJETO DE LA FILMACIÓN, EN ESTE ACTO PROCEDO HACER ENTREGA DE ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN EN ORIGINAL, DUPLICADO DE CARTA CORTESIA Y EJEMPLAR DE CARTA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES; DICHA PERSONA NOS PERMITE EL ACCESO AL INMUEBLE Y NOS BRINDA LAS FACILIDADES NECESARIAS PARA LLEVAR A CABO LA PRESENTE DILIGENCIA, AL INTERIOR OBSERVO OBRA NUEVA EN ETAPA DE ARMADO DE COLUMNAS Y COLOCACIÓN DE CIMBRA PARA TAPA LOSA DE SEMISOTANO, AL MOMENTO DE LA VISITA SE OBSERVA LA EDIFICACIÓN DE TRES NIVELES POR DEBAJO DEL NIVEL MEDIO DE BANQUETA. SE OBSERVA UNA GRUA TORRE MARCA ESPAMEX, MATERIALES Y EQUIPOS PROPIOS DE LA CONSTRUCCIÓN, ASI COMO 90 TRABAJADORES CON EQUIPO DE SEGURIDAD. A LA ENTRADA DEL PREDIO SE OBSERVA UNA CASETA DE VIGILANCIA ; POR LO QUE RESPECTA AL ALCANCE DE LA ORDEN MANIFIESTO LO SIGUIENTE: - 1.-UN NIVEL SOBRE NIVEL DE BANQUETA; 2.EEL USO OBSERVADO AL MOMENTO DE LA PRESENTE DILIGENCIA ES DE OBRA NUEVA EN ETAPA DE, ARMADO DE COLUMNAS Y COLOCACIÓN DE CIMBRA PARA TAPA LOSA DE SEMISOTANO, AL MOMENTO DE LA VISITA SE OBSERVA LA EDIFICACIÓN DE TRES NIVELES POR DEBAJO DEL NIVEL MEDIO DE BANQUETA 3.- DE LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) LA SUPERFICIE DEL PREDIO VISITADO ES DE CUATRO MIL SETECIENTOS METROS CUADRADOS, B) SUPERFICIE UTILIZADA ES DE CUATRO MIL SETECIENTOS METROS CUADRADOS, C) SUPERFICIE CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL MEDIO DE BANQUETA ES DE CUATRO METROS CUADRADOS, D) ALTURA DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL MEDIO DE BANQUETA ES DE DOS PUNTO CATORCE METROS LINEALES, Y E) SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE NO SE PUEDE DETERMINAR AL MOMENTO POR EL MOMENTO CONSTRUCTIVO EN EL QUE SE ENCUENTRA LA OBRA. POR LO QUE RESPECTA A LOS INCISOS A FRACCIONES I, II Y III Y C YA FUERON DESCRITOS EN EL APARTADO DE DOCUMENTOS, INCISO B EXHIBE COPIA SIMPLE DE DICTAMEN DE ESTUDIO DE IMPACTO URBANO, FECHA 13 DE JUNIO DE 2016, FOLIO SEDUVI DGAU/129412016. DGAU.16/DEEIU/0262016. PARA EL DOMICILIO EN QUE SE ACTÚA, EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA.

2/5

De lo anterior, se desprende que se trata de obra nueva en etapa de armado de columnas y colocación de cimbra para tapa losa de semisotano, tal y como lo asentó el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, en el acta de visita de verificación materia del presente asunto, quien se encuentra dotado de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones, de conformidad con lo previsto en el artículo 29 fracción III de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal y 3 fracción XVI del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.





Asimismo asentó, en relación a la documentación a que se refiere la orden de visita, lo siguiente: -----

I.- CERTIFICADO UNICO DE ZONIFICACION DE USO DEL SUELO EXPEDIDO POR SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, TIPO COPIA SIMPLE, CON FECHA DE EXPEDICION [REDACTED] CON VIGENCIA DE UN AÑO CONTADO A PARTIR DEL DIA SIGUIENTE DE SU EXPEDICION [REDACTED] PARA EL DOMICILIO EN EL QUE SE ACTÚA. ZONIFICACION HM/15/40/Z*.

II.- MANIFESTACIÓN DE CONSTRUCCIÓN TIPO B O C EXPEDIDO POR DELEGACIÓN ALVARO OBREGON, TIPO ORIGINAL, CON FECHA DE EXPEDICIÓN CINCO DE SEPTIEMBRE DEL DOS MIL DIECISEIS, CON VIGENCIA DE TRES AÑOS, [REDACTED] DOMICILIO EN QUE SE ACTÚA. SUPERFICIE TOTAL POR CONSTRUIR: 47,617.57 METROS CUADRADOS. SOFANOS 4..-----

Documentales que además de ser exhibidas al momento de la visita de verificación, fueron exhibidas como prueba durante la substanciación del presente procedimiento, respecto de la cual esta autoridad se pronunciará en líneas subsecuentes. -----

En dicho sentido esta autoridad procede a la valoración de las pruebas exhibidas al momento de la visita de verificación, así como las admitidas y desahogadas durante la substanciación del presente procedimiento, las cuales se valoran en términos de los artículos 402 y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente a la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México conforme a su artículo 4 párrafo segundo, en relación con el objeto y alcance de la Orden de visita de verificación, sin que sea necesario hacer mención expresa de ellas conforme a la tesis 26, de la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicada en la página treinta y nueve, de la segunda parte del Informe de Labores que rindió el Presidente de la Suprema Corte de Justicia de la Nación en mil novecientos ochenta y nueve, del rubro y texto siguientes:-----

"PRUEBAS DOCUMENTALES. SU RELACIÓN EN LA AUDIENCIA CONSTITUCIONAL. Para dar cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 151, primer párrafo de la Ley de Amparo, es suficiente que en el acta de la audiencia se señale que se dio lectura a las constancias que obran en autos, para que se entienda que las documentales han quedado relacionadas y recibidas en ese acto, sin que sea necesario que se haga mención expresa de cada una de ellas."-----

3/5

En dicho sentido, esta autoridad determina que la documental que obra agregada a los autos del presente procedimiento, que puede considerarse porque establece la normatividad aplicable al inmueble visitado, es la copia cotejada con original del **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio [REDACTED] de fecha de expedición d [REDACTED] e [REDACTED] de dos mil dieciséis**, del cual se desprende que tenía una vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, esto fue, hasta el doce de julio de dos mil diecisiete, resultando evidente que dicho certificado no se encontraba vigente al momento de la práctica de la visita de verificación; sin embargo, acredita haber ejercido el derecho conferido en el mismo, en términos del artículo 158 párrafo tercero del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al haber tramitado su Registro de Manifestación de Construcción Tipos B o C, con número de folio AOC2104-2017, con sello de registro de ventanilla única Delegacional de fecha cuatro de mayo de dos mil diecisiete, durante la vigencia del Certificado de referencia, por lo que resulta procedente tomarlo en cuenta para la emisión de la presente determinación.-----

Una vez precisado lo anterior, del **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio [REDACTED] de fecha de expedición de [REDACTED] de julio de dos mil dieciséis**, se desprende que al inmueble visitado le es aplicable la norma de ordenación número 19 referente al "Estudio de Impacto Urbano", así también, le aplica una característica patrimonial, tal como se advierte a continuación,:-----

✓

[Firma manuscrita]





ÁREAS DE ACTUACIÓN No Aplica.	NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN <small>(LAS QUE APLIQUEN EN SU CASO)</small> NORMA 7. Referente a "Alturas de Edificación y Restricciones en la colindancia Posterior del Predio". NORMA 11. Referente al "Cálculo del Número de Viviendas Permitidas e Intensidad de Construcción con aplicación de Literales". NORMA 15. Referente a "Zonas Federales y Derechos de Vía". NORMA 19. Referente al "Estudio de Impacto Urbano." (nn) NORMA 28. Referente a "Zonas y Usos de Riesgo". (nn)
CARACTERÍSTICA PATRIMONIAL. No Aplica.	

(2) "De conformidad con lo dispuesto en los Artículos 93 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; Artículos 76, 77 y 78 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y en la Norma General de Ordenación N° 19, se requiere la aprobación del Dictamen de Impacto Urbano, Estudio de Impacto Ambiental o Dictamen de Impacto Urbano-Ambiental a través del cual se hará constar las posibilidades de dotación de agua, servicios de drenaje y desagüe de agua pluvial, impacto ambiental, validez y uso del suelo para el predio o inmueble de referencia, para la obtención de la autorización, la Licencia o el Registro de la Manifestación de Construcción correspondiente."

De lo que se desprende que el inmueble visitado debe contar con la Aprobación del Dictamen de Impacto Urbano y/o Impacto Urbano Ambiental, a través del cual se haga constar las posibilidades de dotación de agua, servicios de drenaje y desagüe de agua pluvial, impacto ambiental, validez y uso del suelo para el predio o inmueble de referencia, para la obtención de la autorización, la Licencia o el registro de la Manifestación de Construcción correspondiente; al respecto es de señalar que de autos se advierte el oficio número [REDACTED] de fecha trece de junio de dos mil dieciséis, signado por el Director General de Administración Urbana de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda, relativo a la emisión del Dictamen de Estudio de Impacto Urbano Positivo para al inmueble visitado, mismo que se encuentra vigente, toda vez que en autos obra la copia cotejada con original del Registro de Manifestación de Construcción Tipos B o C, con número de folio [REDACTED] con sello de registro de ventanilla única Delegacional de fecha [REDACTED] de dos mil diecisiete, con una vigencia de tres años, esto, hasta el [REDACTED] de dos mil veinte, el cual al haberse efectuado al amparo del dictamen antes citado, éste último adquiere la vigencia de dicho Registro de Manifestación de Construcción, lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el artículo 98 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

4/5

En virtud de lo anterior, esta autoridad determina que el visitado observa las disposiciones legales y reglamentarias en materia de desarrollo urbano, respecto del Dictamen de Impacto Urbano, de conformidad con el **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio [REDACTED] e fecha de expedición de once de julio de dos mil dieciséis**, concatenado con la copia cotejada con original del oficio [REDACTED] de fecha trece de junio de dos mil dieciséis.

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México y 35 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se 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 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 adscrito a este Instituto, de conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa.-----

TERCERO.- Por lo que hace al Dictamen de Impacto Urbano, se advierte que la persona moral denominada [REDACTED] propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, cumple 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 del interesado 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 que, de considerarlo necesario, interponga el recurso de inconformidad ante el superior jerárquico de esta autoridad o promueva juicio de nulidad ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México.-----

QUINTO.- Gírese oficio a la Coordinación de Verificación Administrativa de este Instituto, para que se designe y comisione a personal especializado en funciones de verificación para que realice la notificación de la presente resolución, de conformidad con el artículo 83 fracción I del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

5/5

SEXTO.- Notifíquese personalmente el contenido de la presente resolución la persona moral [REDACTED] del inmueble materia del presente procedimiento, por conducto de su apoderado legal [REDACTED] en el domicilio señalado para oír y recibir todo tipo de notificaciones, ubicado en [REDACTED] precisando que en caso de que el domicilio antes señalado no existiera o se presente alguna imposibilidad para efectuar la notificación ordenada, notifíquese en el domicilio donde se realizó la visita de verificación, previa razón que se levante para tal efecto.-----

SÉPTIMO.- Previa notificación de la presente determinación administrativa que obre en los autos del procedimiento número INVEADF/OV/DUYUS/3371/2018 y una vez que cause estado, archívese como asunto total y definitivamente concluido, en términos de lo dispuesto en el Considerando Tercero de la presente determinación administrativa.-----

OCTAVO.- CÚMPLASE.-----

Así lo resolvió la Licenciada Deyanira Ruiz Mosqueda, Directora de Calificación "A" del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, quien firma por duplicado al calce. Conste.-----

LFS/PAGV ✓



