



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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Uvas, número 33, Colonia Del Valle Centro, demarcación territorial Benito Juárez, en esta Ciudad; atento a los siguientes:-----

-----**RESULTANDOS**-----

1.- El veintiuno 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/3259/2018**, misma que fue ejecutada el veintidós del mes y año referidos por el C. Omar Bello González, personal especializado en funciones de verificación asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados.-----

2.- En fecha siete de septiembre de dos mil dieciocho, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por la C. [REDACTED] mediante el cual formuló observaciones y presentó las pruebas que consideró pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia de este asunto, recayéndole acuerdo de fecha doce de septiembre de dos mil dieciocho, a través del cual se previno al promovente a efecto de que subsanara las faltas en su escrito, apercibiéndolo para el caso de no desahogar en tiempo y forma la misma, se tendría por no presentado el escrito de referencia y por perdido el derecho que debieron ejercitar, prevención que mediante escrito presentado el cinco de octubre de dos mil dieciocho signado por la C. [REDACTED] se pretendió desahogar, recayéndole acuerdo de diez de octubre de dos mil dieciocho, en el que se tuvo por desahogada en tiempo y en forma la prevención antes citada, por lo que se tuvo por reconocida su personalidad como copropietaria del inmueble materia del presente procedimiento de verificación y por no presentado su escrito de observaciones a que hace referencia el artículo 29 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, toda vez que resultó extemporáneo, puesto que el término para presentar escrito de observaciones y ofrecer pruebas respecto de la visita de verificación materia del presente procedimiento feneció el cinco de septiembre del año en dos mil dieciocho.-----

1/4

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, 37 y 78 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; y 8 fracción VII de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.-----

SEGUNDO.- El objeto de la presente resolución, es determinar el cumplimiento a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como al Programa General de Desarrollo Urbano, Programa





Delegacional y/o Parcial de Desarrollo Urbano para la demarcación territorial Benito Juárez, así como a las Normas de Zonificación y Ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación instrumentada en el inmueble en comento, practicada en cumplimiento a la orden materia del presente asunto, documentos públicos que conforme a los artículos 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, 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 con lo establecido en el artículo 37 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, en lo referente a su escrito de observaciones, este se tuvo por no presentado toda vez fue presentado de manera extemporánea, lo anterior con fundamento en el artículo 77 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México aplicado de manera supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal en términos de su artículo 7. En consecuencia se procede a dictar resolución administrativa debidamente fundada y motivada de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos.-----

Se procede a la calificación del texto del acta de visita de verificación materia del presente asunto, en cumplimiento a la orden de visita de verificación materia del presente asunto, de la que se desprende que el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, asentó los siguientes hechos, objetos, lugares y circunstancias: --

"CONSTITUIDO PLENA Y LEGALMENTE EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, POR ASÍ COINCIDIR CON LA NOMENCLATURA OFICIAL, ADEMÁS DE CORROBORARLO CON LA C. [REDACTED] EN SU CARÁCTER DE ENCARGADO DEL INMUEBLE, CON QUIEN ME IDENTIFICO Y DESPUÉS DE EXPLICARLE EL MOTIVO DE MI PRESENCIA, ME BRINDA LAS FACILIDADES PARA REALIZAR LA PRESENTE DILIGENCIA. SE TRATA DE UN INMUEBLE QUE TIENE COMO FACHADA REJAS Y ZAGUAN AMBOS METALICOS EN COLOR BLANCO, SE OBSERVA LOS CASTILLOS DEL ZAGUÁN CUBIERTOS DE CERAMICO COLOR VERDE, OBSERVANDO AL INTERIOR DOS CUERPOS CONSTRUCTIVOS DE NO RECIENTE EJECUCIÓN UNO DE FACHADA DE PLANTA BAJA Y UN NIVEL SUPERIOR Y AL FONDO DEL MISMO CUERPO SE INCREMENTA TENIENDO PLANTA BAJA Y DOS NIVELES SUPERIORES Y OTRO CUERPO CONSTRUCTIVO AL FONDO DEL PREDIO DE UN SOLO NIVEL, AL MOMENTO DE LA DILIGENCIA SE REALIZAN TRABAJOS DE CAMBIO DE APLANADOS, CAMBIO DE PISOS E INSTALACIONES ELÉCTRICAS Y SANITARIAS, SE OBSERVAN LOS SIGUIENTES MATERIALES; TEPETATE, GRAVA, ARENA, CEMENTO, LADRILLO ROJO, AL MOMENTO HAY NUEVE TRABAJADORES. RESPECTO AL ALCANCE CONTENIDO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN MANIFIESTO LO SIGUIENTE :1.- EL NÚMERO DE NIVELES DE LA EDIFICACION A PARTIR DEL NIVEL MEDIO DE BANQUETA DEL INMUEBLE CON DOS CUERPOS CONSTRUCTIVOS; EL DE FACHADA DE PLANTA BAJA Y UN NIVEL AL INTERIOR DEL MISMO CUERPO ES DE PLANTA BAJA Y DOS NIVELES SUPERIORES Y AL FONDO DEL PREDIO HAY UN CUERPO DE PLANTA BAJA.2.- EL USO DE SUELO OBSERVADO ES DE UN INMUEBLE DE NO RECIENTE EJECUCIÓN EN REMODELACION.3.- LA MEDICIÓN DE LAS SIGUIENTES SUPERFICIES :A) LA SUPERFICIE TOTAL DEL INMUEBLE ES DE 281 M2 (DOSCIENTOS OCHENTA Y UNO METROS CUADRADOS) B) LA SUPERFICIE UTILIZADA POR EL INMUEBLE ES DE 503 M2 (QUINIENTOS TRES METROS CUADRADOS) C) LA SUPERFICIE CONSTRUIDA ES DE 379 M2 (TRESCIENTOS SESENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS) D) LA AL TURA MÁXIMA DEL INMUEBLE ES DE 8.5 ML (OCHO PUNTO CINCO METROS LINEALES) E) LA SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE ES DE 134 M2 (CIENTO TREINTA Y CUATRO METROS CUADRADOS) A.- AL MOMENTO NO EXHIBE CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN EN NINGUNA DE SUS MODALIDADES.B.- AL MOMENTO NO EXHIBE DICTAMEN DE IMPACTO URBANO AMBIENTAL.." (Sic)

2/4

De lo anterior, se advierte que el inmueble visitado se encontraba constituido de planta baja y dos niveles superiores, asimismo que la superficie total del inmueble es de 281 m² (doscientos ochenta y uno metros cuadrados), la superficie utilizada por el inmueble es de 503 m² (quinientos tres metros cuadrados), la superficie construida es de 379 m² (trescientos sesenta y nueve metros cuadrados), la altura máxima del inmueble es de 8.5 ml (ocho punto cinco metros lineales), la superficie de área libre es de 134 m² (ciento





treinta y cuatro metros cuadrados), 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 procedimiento, 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.

En consecuencia ésta Autoridad procede a la valoración de las documentales presentadas durante la Visita de Verificación, así como las pruebas desahogadas durante la substanciación del presente procedimiento, siendo estas las que fueron exhibidas con la finalidad de acreditar el objeto y alcance de la Visita de Verificación, mismas que se valoran en términos del artículo 327 fracción II y 403 del CPC para el Distrito Federal de aplicación a la Ley Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México conforme al artículo 4.

En ese sentido, del análisis al Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Digital, folio número 38138-151ARFR17D, de fecha de expedición diez de noviembre de dos mil diecisiete, a favor del inmueble materia del presente procedimiento, mismo que se encontraba vigente al momento de la visita de verificación, se desprende en la parte conducente que al inmueble objeto del presente procedimiento, le aplica la zonificación **H/4/20/M (Habitacional; 4 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad: M=1 Viv c50 m² de terreno), Superficie máxima de construcción: 920.27 m². Vivienda Mínima: 60.0 m². Número máximo de viviendas permitidas: 6.** Por lo que se hace evidente que los niveles, la superficie de construcción y la superficie de área libre observados al momento de la práctica de la visita de verificación en el inmueble visitado, son los permitidos en la zonificación aplicable, de conformidad con el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Digital, folio número 38138-151ARFR17D, de fecha de expedición diez de noviembre de dos mil diecisiete, para el inmueble objeto del presente procedimiento, toda vez que ha quedado precisado en líneas que anteceden que el inmueble visitado se encontraba conformado al momento de la visita de verificación por planta baja y dos niveles superiores, es decir, tres (3) niveles de construcción contados a partir de nivel medio de banquetta, con una superficie de construcción de 379 m² (trescientos sesenta y nueve metros cuadrados) sobre nivel medio de banquetta, y una superficie de área libre de 134 m² (ciento treinta y cuatro metros cuadrados), lo anterior, es así en virtud de que de la operación aritmética que se realiza respecto de la superficie del predio, es decir, 281 m² (doscientos ochenta y uno metros cuadrados), y el equivalente al veinte por ciento (20%) de área libre, el inmueble visitado debe contar con 56.20 m² (cincuenta y seis punto veinte metros cuadrados), siendo que tiene una superficie de área libre de 134 m² (ciento treinta y cuatro metros cuadrados), es decir, una superficie mayor a la requerida como mínima.

3/4

Por lo anterior, esta autoridad determina que el visitado observa las disposiciones legales y reglamentarias en materia de desarrollo urbano, respecto al número de niveles, superficie de construcción, el porcentaje de área libre permitidos para el inmueble visitado, de conformidad con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, con número de folio 38138-151ARFR17D, de fecha de expedición diez de noviembre de dos mil diecisiete, antes señalados, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

Por lo anterior, de conformidad con lo previsto en el artículo 87 fracción III de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México y 37 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.

III. La imposibilidad material de continuarlo por causas sobrevenidas; y

Por lo que es de resolverse y se:



