



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2295/2018

En la Ciudad de México, a tres de junio de dos mil diecinueve.-----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Avenida de Las Fuentes, número quinientos setenta y uno (571), Colonia Jardines del Pedregal, Demarcación Territorial Álvaro Obregón, en la Ciudad de México, atento a los siguientes:-----

RESULTANDOS

1.- El veintitrés de julio de dos mil dieciocho, se emitió la Orden de Visita de Verificación Administrativa al inmueble citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/2295/2018, misma que fue ejecutada el veinticuatro del mismo mes y año, por el servidor público Roldan Aguilar Reyes, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados.-----

2.- Los días dos y veintidós de agosto de dos mil dieciocho, se recibieron en la Oficialía de Partes de este Instituto, escritos signados por los ciudadanos

mediante los cuales desahogaron prevención y formularon observaciones y presentaron pruebas que consideraron pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia de este asunto, respectivamente, recayéndoles acuerdo de fecha veintisiete de agosto de dos mil dieciocho, mediante el cual se reconoció solamente la personalidad del ciudadano

en su carácter de copropietario del inmueble objeto del presente procedimiento, asimismo se tuvieron por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas y se señaló 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 del trece de noviembre de dos mil dieciocho, haciéndose constar la incomparecencia del promovente, así como por desahogadas las pruebas admitidas.-----

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

CONSIDERANDOS

PRIMERO.- La Coordinadora de Substanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, es competente para resolver el presente asunto con fundamento en los artículos 14 párrafo segundo y 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, 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 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 Decimo 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 fracciones I, IV, V y XI 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 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, Programa Delegacional y/o Parcial de Desarrollo Urbano para la Delegación Álvaro Obregón y Normas de Ordenación



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2295/2018

en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación instrumentada en el establecimiento 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, en relación con 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, 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 el artículo 35 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a dictar resolución de acuerdo con los siguientes razonamientos lógico jurídicos.

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 adscrito a este Instituto, asentó en la parte conducente 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:
ME CONSTITUI EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN ENCOMENDADA, ME CERCIORE DE QUE FUERA EL CORRECTO YA QUE COINCIDE CON LA NOMENCLATURA OFICIAL Y CORROBORARLO CON EL VISITADO, AL INICIAR DILIGENCIA SOLICITE POR EL TITULAR Y/O PROPIETARIO Y/O POSEEDOR Y/O OCUPANTE Y/O DEPENDIENTE Y/O ENCARGADO Y/O RESPONSABLE Y/O ADMINISTRADOR, ME ATIENDE LA
QUIEN SE OSTENTA COMO ADMINISTRADOR, ANTE QUIEN ME IDENTIFIQUE PLENAMENTE, LE HICE SABER EL MOTIVO DE MI VISITA, EL OBJETO DE LA FILMACIÓN, DICHA PERSONA NOS PERMITE EL ACCESO AL INMUEBLE Y NOS BRINDA LAS FACILIDADES NECESARIAS PARA LLEVAR A CABO LA PRESENTE DILIGENCIA, SE TRATA DE UN INMUEBLE CONSTITUIDO EN PLANTA BAJA Y DOS NIVELES, CON FACHADA EN COLOR GRIS Y CRISTALES, DENOMINADO ENCUENTRO SUR, AL INTERIOR OBSERVO EN PLANTA BAJA UN AREA DE RECEPCION, SANITARIOS, RESTAUNTES ÁREAS DE USO COMUN ASI COMO "ISLAS DE COMIDA" SIENDO UN TOTAL DE CINCO ÁREAS DE COMIDA; EN PRIMER NIVEL SE OBSERVAN UNA OFICINAS DE LA ADMINISTRACIÓN Y UN DEPARTAMENTO, EN SEGUNDO NIVEL AL MOMENTO SE OBSERVA DESOCUPADO CUENTA CON ESTACIONAMIENTO EL CUAL ESTA A NIVEL DE SÓTANO LA AFLUENCIA PROMEDIO ES DE 120 PERSONAS. POR LO QUE RESPECTA A EL ALCANCE DE LA ORDEN MANIFIESTO LO SIGUIENTE: 1.- EL NUMERO DE NIVELES DE LA EDIFICACIÓN A PARTIR DEL NIVEL MEDIO DE BANQUETA ES DE PLANTA BAJA Y DOS NIVELES, 2.- EL USO OBSERVADO DURANTE EL DESARROLLO DE LA PRESENTE DILIGENCIA ES DE PLAZA COMERCIAL ; 3.- DE LAS SIGUIENTES MEDICIONES: A.- LA SUPERFICIE DEL PREDIO VISITADO ES DE (800) OCHOCIENTOS METROS CUADRADOS; B.- LA SUPERFICIE UTILIZADA AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE (942.42) NOVECIENTOS CUARENTA Y DOS PUNTO CUARENTA Y DOS METROS CUADRADOS; C.- LA SUPERFICIE CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL MEDIO DE BANQUETA ES DE (449.27) CUATROCIENTOS CUARENTA Y NUEVE PUNTO VEINTISIETE METROS CUADRADOS; D.- LA ALTURA DEL INMUEBLE ES DE (6) SEIS METROS LINEALES; E.- LA SUPERFICIE DE AREA LIBRE ES DE (142.42) CIENTO CUARENTA Y DOS PUNTO CUARENTA Y DOS METROS CUADRADOS; POR LO QUE RESPECTA AL INCISO A FRACCIONES I, II Y III EL DOCUMENTO YA FUE DESCRITO EN EL APARTADO CORRESPONDIENTE POR LO QUE RESPECTA AL INCISO B XXXXX, E INCISO C AL MOMENTO NO EXHIBEN DOCUMENTOS

De lo anterior, se desprende que se trata de un inmueble consistente en planta baja y dos niveles, en planta baja existe un área de recepción, sanitarios, restaurantes áreas de uso común, así como cinco "islas de comida", en el primer nivel se observan oficinas de la administración y un departamento y en el segundo nivel se encuentra desocupado, el uso observado es de plaza comercial, con una superficie del predio de 800 m2 (ochocientos metros cuadrados), superficie utilizada al interior del inmueble por 942.42 m2 (novecientos cuarenta y dos punto cuarenta y dos metros cuadrados), la superficie construida a partir del nivel medio de banqueta es de 449.27 m2 (cuatrocientos cuarenta y nueve punto veintisiete metros cuadrados), la altura del inmueble es de 6 metros lineales, superficie de área libre es de 142.42 m2 (ciento cuarenta y dos punto cuarenta y dos metros cuadrados).

Asimismo asentó en el acta de visita de verificación, en relación a la documentación a que se refiere la orden de visita, señaló lo siguiente:

I.- **CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO** expedido por SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, tipo COPIA SIMPLE, con fecha de expedición DOS DE ABRIL DE DOS MIL DIECIOCHO, con vigencia de NO SE OBSERVA, PARA EL DOMICILIO DE MERITO.



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2295/2018

En consecuencia, esta autoridad procede a la valoración de la documental exhibida al momento de la visita de verificación y las pruebas ofrecidas durante la sustanciación del presente procedimiento, las cuales se valoran en términos de los artículos 327 fracción I, 373, 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; las cuales se hacen consistir en las que a continuación se citan: -----

1. Copia cotejada con original del Instrumento Notarial número catorce mil cuatrocientos once (14,411), de fecha veintiocho de abril de dos mil ocho, pasado ante la fe del Licenciado Héctor Trejo Arias, titular de la Notaría Pública número doscientos treinta y cuatro (234) del entonces Distrito Federal, del cual se advierte el Contrato de Compraventa celebrado entre la ciudadana
como parte Vendedora y los ciudadanos
como parte Compradora. respecto de la casa
marcada con el número
y terreno que ocupa,
con una superficie de 873 m² (ochocientos setenta
y tres metros cuadrados).-----
2. Copia cotejada con original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo,
con fecha de expedición dos de abril de dos mil dieciocho.
para el domicilio ubicado en
del cual
se advierte que le aplica la zonificación H/2/70/R(1000) (Habitacional, 2 niveles
máximos de construcción y 70% de área libre, Densidad Restringida = Una vivienda
por cada 1000.00 m² de la superficie total del terreno), y que tiene una Resolución
Definitiva para el cambio de Uso del Suelo, con fundamento en el artículo 42
Quinquies de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, de fecha quince de
febrero de dos mil dieciocho, e inscrito en los Planes y Programas, en el Libro III de
Modificaciones, Volumen Cuarto, Acta 158, con fecha de inscripción veintisiete de
marzo de dos mil dieciocho, en el que se autoriza y se permite el cambio de Uso del
Suelo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro
Obregón, para permitir el uso de Servicios/Servicios técnicos profesionales,
financieros, de transporte y telecomunicaciones/Servicios de alimentos y bebidas a
escala vecinal/Restaurante en una superficie de 200.00 m² de construcción nueva
en segundo nivel terraza. -----
3. Copia cotejada con original del oficio DAO/DGJ/DVA/UDVO/4040/2017, de fecha
veinticinco de julio de dos mil diecisiete, suscrito por el Jefe de Unidad
Departamental de Verificación de Obras de la entonces Delegación Álvaro Obregón,
por medio del cual se da respuesta a la solicitud de autorización y factibilidad para
instalación de lienzos de lona desmontables, por lo que dicha autoridad toma
conocimiento de los trabajos que realizara.-----
4. Copia del Oficio GCDMX-SEDEMA-SACMEX-DESU-DVDC- de
fecha dieciocho de abril de dos mil diecisiete, suscrito por el Director de Verificación
Delegacional y Conexiones del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, por
medio del cual se informa a la ciudadana
copropietario que no es necesario emitir Dictamen de Factibilidad de Servicios, para
la instalación de lienzos de lona desmontable, toda vez que no cambia el uso o
destino del inmueble.-----
5. Copia cotejada con original del Oficio SMA/DGRA/DEIA/ Folio de
Expediente Número DEIA-C-1310/2011, de fecha veinticuatro



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2295/2018

de enero de dos mil doce, suscrito por el Director General de Regulación Ambiental dependiente de la Secretaría del Medio Ambiente. por medio del cual se hace del conocimiento a la ciudadana _____ y copropietario que deberán cumplir con diversos puntos en materia ambiental, además de que se autoriza el Plan de Manejo de Residuos Sólidos para trámites de Impacto Ambiental.-----

Ahora bien, del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con fecha de expedición dos de abril de dos mil dieciocho, se advierte que mediante Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación Álvaro Obregón aprobado por la H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal y publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 10 de mayo de 2011, reimpresa en la G.O.D.F. de fecha 04 de Diciembre de 2013, para los efectos de obligatoriedad y cumplimiento por parte de particulares y autoridades, determina que al predio o inmueble de referencia, le aplica la Zonificación: H/2/70/R(1000) (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción y 70% de área libre, Densidad Restringida = Una vivienda por cada 1000.00 m² de la superficie total del terreno); adicionalmente de conformidad a la resolución definitiva para el cambio de uso del suelo, con fundamento en el artículo 42 Quinquies de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, de fecha quince de febrero de dos mil dieciocho, e inscrito en los Planes y Programas, en el Libro III de Modificaciones, Volumen Cuarto, Acta 158, con fecha de inscripción veintisiete de marzo de dos mil dieciocho, en el que se resuelve... "Se autoriza y se permite el cambio de Uso del Suelo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, para permitir el uso de Servicios/Servicios técnicos profesionales, financieros, de transporte y telecomunicaciones/Servicios de alimentos y bebidas a escala vecinal/Restaurante en una superficie de 200.00 m² de construcción nueva en segundo nivel terraza, además de los usos permitidos por la zonificación vigente H/2/70/R(1000) (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción y 70% de área libre, Densidad Restringida = Una vivienda por cada 1000.00 m² de la superficie total del terreno), para el predio ubicado en

Sin embargo, del acta de visita de verificación como se señaló con anterioridad refieren que el inmueble verificado cuenta con planta baja y dos niveles, describiendo que en planta baja existe un área de recepción, sanitarios, restaurantes áreas de uso común, así como cinco "islas de comida", en el primer nivel observaron oficinas de la administración y un departamento y en el segundo nivel señalaron que se encuentra desocupado, con una superficie utilizada al interior del inmueble de 942.42 m² (novecientos cuarenta y dos punto cuarenta y dos metros cuadrados), una superficie construida a partir del nivel medio de banqueta de 449.27 m² (cuatrocientos cuarenta y nueve punto veintisiete metros cuadrados), sin asentar la superficie de desplante, y la que se utiliza en cada nivel, por lo anterior, los datos asentados en el acta de visita resultan ser insuficientes para la correcta y objetiva calificación de la misma, y el cumplimiento a lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como en el Programa General de Desarrollo Urbano y Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón.-----

En consecuencia y derivado de los razonamientos antes citados con fundamento en el artículo 87 fracción III de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, en términos de su numeral 7, se determina poner fin al presente procedimiento al existir imposibilidad material de continuarlos por causas sobrevenidas.-----

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 35 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se resuelve en los siguientes términos:-----

N

