



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2716/2018

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Mariano Azuela, número cincuenta y uno (51), Colonia Santa María la Rivera, Delegación Cuauhtémoc, en esta Ciudad, de conformidad con los siguientes: -----

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

1.- En fecha ocho 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/2716/2018, misma que fue ejecutada el nueve de agosto del mismo 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.- El día veintitrés de agosto de dos mil dieciocho, el ciudadano [REDACTED] en representación de [REDACTED] presentó a través de Oficialía de Partes de este Instituto, escrito mediante el cual formuló observaciones y exhibió 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 veintiocho de agosto de dos mil dieciocho, por el cual se previno al promovente a efecto de que subsanara las faltas en su escrito, consistentes en exhibir original y/o copia certificada del documento o los documentos que acrediten el carácter con el que se ostenta, esto es como representante legal del Ciudadano [REDACTED] y exhibir las pruebas en original y/o copia certificada, 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 debió ejercitar.-----

3.- El trece de septiembre de dos mil dieciocho, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por el ciudadano [REDACTED] mediante el cual pretendió desahogar la prevención dictada en fecha veintiocho de agosto de dos mil dieciocho, recayéndole acuerdo de fecha dieciocho de septiembre de dos mil dieciocho, por el que, se hizo efectivo el apercibimiento dictado en auto de fecha veintiocho de agosto de dos mil dieciocho, toda vez que su escrito fue presentado en tiempo mas no en forma, por lo que se hizo efectivo el apercibimiento decretado en autos, teniéndose por no presentado su escrito recibido en la Oficialía de Partes de éste Instituto, en fecha trece de septiembre de dos mil dieciocho. -----

4.- 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



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2716/2018

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, 37 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 del Distrito Federal "Santa María la Ribera, Atlampa y Santa María Insurgentes", del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, aprobado por la H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal y publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 29 de septiembre de 2008 y Normas de 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 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 37 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a dictar resolución 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:-----

"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 [REDACTED] QUIEN SE OSTENTA COMO RESPONSABLE, ANTE QUIEN ME IDENTIFIQUE PLENAMENTE, LE HICE SABER EL MOTIVO DE MI VISITA, EL OBJETO DE LA FILMACIÓN, DICHA PERSONA ME 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 (3) TRES NIVELES, CON FACHADA DE COLOR BLANCO, AL INTERIOR SE OBSERVA UNA OBRA NUEVA EN PROCESO DE APLANADOS, COLOCACION DE VENTANAS, ASI COMO TRABAJOS DE HERRERIA, EN ÚLTIMO NIVEL SE OBSERVAN LEVANTAMIENTO DE MUROS, CON UN PORCENTAJE DE AVANCE DEL 80%, POR LO QUE RESPECTA AL ALCANCE DE LA OBRA MANIFIESTO LO SIGUIENTE: 1.- EL NÚMERO DE NIVELES DE LA EDIFICACIÓN A PARTIR DEL NIVEL MEDIO DE BANQUETA ES DE PLANTA BAJA Y 3 NIVELES; 2.- EL USO OBSERVADO DURANTE EL DESARROLLO DE LA PRESENTE DILIGENCIA ES DE OBRA NUEVA EN PROCESO DE ACABADOS; 3.- DE LAS SIGUIENTES MEDICIONES: A.- LA SUPERFICIE DEL PREDIO VISITADO ES DE (271) DOSCIENTOS SETENTA Y UN METROS CUADRADOS; B.- LA SUPERFICIE UTILIZADA AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE (922) NOVECIENTOS VEITIDOS METROS CUADRADOS; C.- LA SUPERFICIE CONSTRUIDA A PARTIR DE NIVEL MEDIO DE BANQUETA ES DE (868) OCHOCIENTOS SESENTA Y OCHO METROS CUADRADOS; D.- LA ALTURA DEL INMUEBLE ES DE (10) DIEZ METROS LINEALES; E.- LA SUPERFICIE DEL ÁREA LIBRE ES DE (54) CINCUENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS; POR LO QUE RESPECTA AL INCISO A FRACCIONES I, II Y III NO EXHIBE DOCUMENTO ALGUNO, POR LO QUE RESPECTA AL INCISO B NO EXHIBE DOCUMENTOS REQUERIDOS E INCISO C NO EXHIBE DOCUMENTO REFERIDO."-----

De lo anterior, se desprende que se trata de un inmueble en donde se observa una obra nueva en proceso de aplanados, colocación de ventanas y en ultimo nivel se observan



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2716/2018

levantamiento de muros, con las siguientes mediciones: la superficie del predio visitado es de 271 (doscientos setenta y un metros cuadrados); b.- la superficie utilizada al interior del inmueble es de 922 (novecientos veitidos metros cuadrados); c.- la superficie construida a partir de nivel medio de banquetta es de 868 (ochocientos sesenta y ocho metros cuadrados); d.- la altura del inmueble es de 10 (diez) metros lineales; e.- la superficie del área libre es de 54 (cincuenta 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.

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

NO EXHIBE DOCUMENTO AL MOMENTO DE LA VISITA.

Por lo que del Programa Delegacional y/o Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Federal "Santa María la Ribera, Atlampa y Santa María Insurgentes", vigente para Cuauhtémoc, aprobado por la H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal y publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, el día 29 de septiembre de 2008 (vigente al momento de la visita de verificación), establece que la zonificación que le corresponde al inmueble de referencia es H 3/20 o 10 mts. (Habitacional con comercio y/o servicio en planta baja, tres niveles máximos de construcción, 20 % mínimo de área libre o 10 metros de altura permitida, con una superficie máxima de construcción de 651 m2 (seiscientos cincuenta y un metros cuadrados), concatenado con la documental que obra en el expediente en que se actúa consistente en el Certificado de Zonificación de Uso de Suelo folio 72478-151GORO16, de fecha veintisiete de octubre de dos mil dieciséis, para el inmueble ubicado en Mariano Azuela 51, colonia Santa María la Rivera, Código Postal 06400, Delegación Cuauhtémoc, en donde se determina que al inmueble de referencia le aplica la misma zonificación, con una superficie del predio de 270.86 m2 (doscientos setenta punto ochenta y seis metros cuadrados), 20% superficie de área libre 54.17 m2, 80% de superficie máxima de desplante para comercio y/o servicio en planta baja 216.69 m2 (doscientos dieciséis punto sesenta y nueve metros cuadrados), con una superficie máxima de construcción de 650.06 m2 (seiscientos cincuenta punto seis metros cuadrados), relacionados con la documental que también se encuentra agregada al presente expediente consistente en el Registro de Manifestación de Construcción Tipos B o C, con número de folio 00000860 y número de Registro 1/06/058/2017, RCUB-049-2017, con fecha de recepción veintitrés de mayo de dos mil diecisiete y fecha de vencimiento veintitrés de mayo dos mil veinte, con vigencia de tres años, en donde aparece como Propietario y/o Poseedor [REDACTED] y como representante legal el Ciudadano [REDACTED] para el predio ubicado en Mariano Azuela número 51, Colonia Santa María la Rivera, Código Postal 06400, Delegación Cuauhtémoc, con la siguientes características de la obra: superficie del predio 270.86 m2 (doscientos setenta punto ochenta seis metros cuadrados); superficie de desplante 216.68 m2 (doscientos dieciséis punto sesenta y ocho metros cuadrados); superficie total por construir 869.70 (ochocientos sesenta y nueve punto setenta metros cuadrados), superficie sobre nivel de banquetta 650 m2 (seiscientos cincuenta metros cuadrados); número de niveles 3 (tres); número de viviendas 9 (nueve), cajones de estacionamiento 10 (diez); número de sótanos 1 (uno), con una superficie bajo nivel de banquetta de 219.70 (doscientos diecinueve punto setenta metros cuadrados); área libre 54.17 (cincuenta y cuatro punto diecisiete metros cuadrados), sin embargo existen discrepancias de las documentales citadas con anterioridad y el acta de la visita de verificación de la que se desprende que se trata de un predio con una superficie de 271



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2716/2018

(doscientos setenta y un metros cuadrados); con una superficie utilizada al interior del inmueble de 922 (novecientos veitidos metros cuadrados), superficie construida a partir de nivel medio de banquetta de 868 (ochocientos sesenta y ocho metros cuadrados); altura del inmueble de 10 (diez) metros lineales y una superficie de área libre de 54 m² (cincuenta y cuatro metros cuadrados); sin referir superficie de desplante, la superficie que tiene el sótano, esto es la superficie bajo nivel de banquetta, así como también señalan en la visita que se trata de un predio consistente en planta baja y tres niveles, pero que en el último nivel se observan levantamientos de muro sin definir si se trata de un nivel más, por lo que, los datos asentados en el acta de visita resultan ser inexactos e insuficientes para la correcta y objetiva calificación del acta de visita de verificación que nos ocupa, consecuentemente, esta autoridad conforme a los principios de certeza y legalidad jurídica se encuentra imposibilitada para determinar 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 al Programa Delegacional y/o Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Federal "Santa María la Ribera, Atlampa y Santa María Insurgentes", del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, aprobado por la H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal y publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 29 de septiembre de 2008.

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 continuarlo 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 37 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se resuelve en los siguientes términos.

RESUELVE

PRIMERO.- Esta Autoridad es competente para calificar 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.- Se resuelve poner fin al procedimiento, ante la imposibilidad material de continuarlo por causas sobrevenidas, de conformidad con lo establecido en el artículo 87 fracción III de la Ley del Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 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 hábil siguiente al en que surta sus efectos la notificación de la resolución, para que en su caso interponga el recurso de inconformidad ante el superior jerárquico de esta autoridad o promueva juicio ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México.

QUINTO.- Notifíquese personalmente el contenido de la presente resolución al Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble objeto del presente procedimiento, en el domicilio donde se llevó a cabo la visita de verificación, ubicado en [REDACTED]



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2716/2018

SEXTO.- En cumplimiento al resolutivo anterior, 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 lo dispuesto en el artículo 83 fracción I del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

SÉPTIMO.- CÚMPLASE.

Así lo resolvió la Licenciada Maira Guadalupe López Olvera, Coordinadora de Substanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, quien firma al calce por duplicado. Conste.

OVC/JRM