



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2169/2018

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 Cuauhtémoc, número 806 (ochocientos seis), colonia Narvarte Poniente, Delegación Benito Juárez, en la Ciudad de México, atento a los siguientes:-----

RESULTANDOS

1.- El veinticinco 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/2169/2018, misma que fue ejecutada el veintiséis del mismo mes y año, por la servidora pública Elsy Nallely Velázquez González, personal especializado en funciones de verificación adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados.-----

2.- El día nueve de agosto de dos mil dieciocho, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por el ciudadano [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 catorce de agosto de dos mil dieciocho, mediante el cual se reconoció la personalidad del promovente en su carácter de Apoderado Legal de la persona moral denominada [REDACTED], en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso traslativo de dominio e irrevocable de administración identificado bajo el número 2242, propietaria 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 nueve horas con treinta minutos del veinticuatro de octubre de dos mil dieciocho, haciéndose constar la incomparecencia del promovente, así como por desahogadas las pruebas admitidas y por formulados sus alegatos en forma escrita.-----

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



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2169/2018

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 Benito Juárez y Normas de Ordenación 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 lógicos 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: -----

"...SE OBSERVA UN INMUEBLE DE PLANTA BAJA, DOCE NIVELES Y TRES SÓTANOS DE USO HABITACIONAL AL MOMENTO SEMI OCUPADO, SE OBSERVAN TRABAJOS DE REPARACIÓN DE FISURAS, ACABADOS Y PINTURA EN UNA DE SUS FACHADAS, SE APRECIAN AL MOMENTO TREINTA TRABAJADORES. EN CUANTO AL OBJETO Y ALCANCE 1 EL NÚMERO DE NIVELES DE LA EDIFICACIÓN A PARTIR DEL NIVEL MEDIO DE BANQUETA ES DE PLANTA BAJA Y DOCE NIVELES, 2 EL USO DEL INMUEBLE ES OBRA NUEVA EN ETAPA DE ACABADOS DE USO HABITACIONAL SEMI OCUPADA 3 DE LAS SIGUIENTES MEDICIONES A. SUPERFICIE DEL PREDIO VISITADO ES DE. 1280 M2 MIL DOSCIENTOS OCHENTA METROS CUADRADOS B LA SUPERFICIE UTILIZADA AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE. 12649 M2 DOCE MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS C. LA SUPERFICIE CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL MEDIO DE BANQUETA ES DE DOCE MIL TRESCIENTOS VEINTICUATRO METROS CUADRADOS 12324 M2 D. LA ALTURA DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL MEDIO DE BANQUETA ES DE 39 M TREINTA Y NUEVE METROS E. LA SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE ES DE TRESCIENTOS VEINTICINCO METROS CUADRADOS 325 M2..." (sic).-----

De lo anterior, se desprende que se trata de una obra nueva en etapa de acabados, constituida al momento de la visita de verificación, por trece (13) niveles a partir de nivel medio de banquetta, con una superficie del predio de 1,280 m2 (mil doscientos ochenta metros cuadrados), una superficie construida a partir de nivel medio de banquetta de 12,324 m2 (doce mil trescientos veinticuatro metros cuadrados) y una superficie de área libre de 325 m2 (trescientos veinticinco metros cuadrados), superficies que se determinaron utilizando telemetro Bosch, tal y como lo asentó el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, en el acta de visita de verificación



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2169/2018

materia del presente procedimiento, de conformidad con los artículos 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, manifestaciones que tienen valor probatorio pleno.-----

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

“...NO EXHIBE DOCUMENTO AL MOMENTO DE LA VISITA...”(sic).-----

En consecuencia, esta autoridad procede a la valoración de las pruebas exhibidas durante la sustanciación del presente procedimiento, las cuales se valoran en términos de los artículos 327 fracción I y II, 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 de la Escritura Pública número ciento setenta y un mil ochocientos cincuenta y dos (171,852), de fecha veintiocho de marzo de dos mil catorce, pasada ante la fe del Licenciado Ignacio R. Morales Lechuga, titular de la Notaría Pública número ciento dieciséis del entonces Distrito Federal, de la cual se advierte la Fusión de Predios que otorga la persona moral denominada [REDACTED], respecto de los inmuebles marcados con los números 806 y 790 (ochocientos seis y setecientos noventa) de la Avenida Cuauhtémoc, Colonia Narvarte, Delegación Benito Juárez, Código Postal 03020, resultando una superficie total de 1,553.72 m2 (mil ciento cincuenta y tres punto setenta y dos metros cuadrados).-----
2. Copia cotejada con original de la Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/003088/2015, expediente: DEIA-MG-1602/2014, folio de ingreso 018815/2014, de fecha veinte de marzo de dos mil quince, signado por el Director General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente, en la que se determinó otorgar la autorización condicionada en materia de impacto ambiental para la realización del proyecto denominado “Conjunto Habitacional Cuauhtémoc”, consistente en la construcción, operación y mantenimiento de un conjunto habitacional conformado por 2 (dos) torres (torre A y torre B) con 13 (trece) niveles sobre nivel de banquetta (s.n.b.) que albergara un total de 130 (ciento treinta) departamentos; además, de 42 (cuarenta y dos) cajones de estacionamiento y un área de amenidades que incluye salón de usos múltiples, gimnasio y ludoteca en planta baja y salón de usos múltiples en el doceavo nivel, con una superficie de construcción sobre nivel de banquetta de 13,546.15 m2 (trece mil quinientos cuarenta y seis punto quince metros cuadrados), el proyecto incluye 3 (tres) sótanos y un semisótano para 205 (doscientos cinco) cajones de estacionamiento, con una superficie de construcción de 19,509.39 m2 (diecinueve mil quinientos nueve punto treinta y nueve metros cuadrados) desplantada en una superficie de 1,086.42 m2 (mil ochenta y seis punto cuarenta y dos metros cuadrados), dentro de predio ubicado en calle Cuauhtémoc número 806 (ochocientos seis), colonia Narvarte Poniente, Código Postal 03020, Delegación Benito Juárez, en una superficie de 1,553.72 m2 (mil quinientos cincuenta y tres punto setenta y dos metros cuadrados).-----



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2169/2018

- cuadrados).-----
3. Copia cotejada con original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 20097-151CAMA14, con fecha de expedición catorce de abril de dos mil catorce, para el domicilio ubicado en Avenida Cuauhtémoc, número 798 y 806 (setecientos noventa y ocho y ochocientos seis), colonia Narvarte Poniente, Delegación Benito Juárez, del cual se advierte que le aplica la zonificación HM/8/20 (Habitacional Mixto, 8 niveles máximos de construcción y 20% de área libre), asimismo le aplica la Norma General de Ordenación número 10, referente a "Alturas máximas en vialidades en función de la superficie del predio y restricciones de construcción al fondo y laterales", con una superficie de construcción por 14,138.85 m² (catorce mil ciento treinta y ocho punto ochenta y cinco metros cuadrados).-----
 4. Copia cotejada con original de la Constancia de Alineamiento y Número Oficial, de fecha de expedición cuatro de abril del dos mil catorce, en el que fue asignado el número oficial 806 (ochocientos seis) respecto del predio ubicado en la Avenida Cuauhtémoc (Eje 1 Pte), colonia Narvarte Poniente, Delegación Benito Juárez, sellado por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano dependiente de la Dirección de Desarrollo Urbano en la Delegación Benito Juárez. -----
 5. Copia cotejada con original del Registro de Manifestación de Construcción tipo B o C, folio RBJC-0410-14, para el predio ubicado en Avenida Cuauhtémoc, número 806 (ochocientos seis), colonia Narvarte Poniente, Delegación Benito Juárez, Código Postal 03020, con una vigencia de tres años, con sello de registrada en la Ventanilla Unica Delegacional en Benito Juárez, de fecha quince de diciembre de dos mil catorce y fecha de vencimiento quince de diciembre de dos mil diecisiete, del que se desprende que se realizara una obra nueva en una superficie del predio de 1,553.72 m² (mil quinientos cincuenta y tres punto setenta y dos metros cuadrados), una superficie total por construir de 19,509.39 m² (diecinueve mil quinientos nueve punto treinta y nueve metros cuadrados), una superficie de desplante de 1086.42 m² (mil ochenta y seis punto cuarenta y dos metros cuadrados), numero de niveles 13 (trece), una superficie a construir sobre nivel de banquetta de 13,546.15 m² (trece mil quinientos cuarenta y seis punto quince metros cuadrados) y una superficie de área libre de 467.30 m² (cuatrocientos sesenta y siete punto treinta metros cuadrados).-----
 6. Aviso de Terminación de Obra del Registro de Manifestación de Construcción tipo B o C, folio RBJC-0410-14, expedida el quince de diciembre de dos mil catorce y fecha de vencimiento quince de diciembre de dos mil diecisiete, para el inmueble que nos ocupa, con sello de registro de la Ventanilla Única en fecha dieciséis de febrero del dos mil dieciocho y sello de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano, dependiente de la Dirección de Desarrollo Urbano, de la Delegación Benito Juárez, de fecha diecinueve de febrero del dos mil dieciocho.-----
 7. Copia cotejada con original de la Autorización de Uso y Ocupación, folio FBJ/0097/18, con número de autorización 090/18, respecto de la manifestación de construcción RBJC-0410-14, en el que se hace constar que con fecha trece de junio de dos mil dieciocho, se otorgó autorización de uso y ocupación de la obra realizada en el inmueble ubicado en Avenida Cuauhtémoc, número 806



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2169/2018

(ochocientos seis), colonia Narvarte Poniente, Delegación Benito Juárez, en esta Ciudad, Código Postal 03020, en el que se hace constar el cumplimiento de todas y cada una de las disposiciones que se establecen en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y demás ordenamientos vigentes aplicables en la materia, suscrito por el Director General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez.-----

- 8. Copia cotejada con original del Oficio SEDUVI/DGAU/9961/2015, de fecha once de mayo de dos mil quince, en el cual se emite Dictamen de Estudio de Impacto Urbano Positivo, para el proyecto de construcción de un conjunto habitacional para 130 (ciento treinta) viviendas, con una superficie del predio de 1,553.72 m2 (mil quinientos cincuenta y tres punto setenta y dos metros cuadrados), ubicado en Avenida Cuauhtémoc, número 806 (ochocientos seis), colonia Narvarte Poniente, Delegación Benito Juárez, suscrito por el Director General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.-----

Ahora bien, de las probanzas ofrecidas durante la substanciación del presente procedimiento, marcadas con los numerales 1, 2, 5, 6, 7 y 8, se desprende que el predio que nos ocupa tiene una superficie de 1,553.72 m2 (mil quinientos cincuenta y tres punto setenta y dos metros cuadrados), resultado de una fusión de dos predios, sin embargo el personal especializado en funciones de verificación asentó en el acta de visita de verificación que la superficie del predio verificado es de 1,280 m2 (mil doscientos ochenta metros cuadrados), por lo que existe una diferencia de la superficie del predio y por consecuencia de las demás superficies, por lo que esta autoridad no cuenta con los elementos necesarios para determinar si el inmueble de mérito respeta la zonificación aplicable al mismo, esto es, los datos asentados en el acta de visita son imprecisos para la correcta y objetiva calificación de la misma, en consecuencia, los elementos asentados en el acta de visita de verificación son insuficientes para calificar el cumplimiento o incumplimiento 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 Benito Juárez.-----

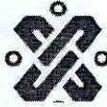
En consecuencia y derivado de los razonamientos antes citados con fundamento en el artículo 87 fracción III de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, en términos de su numeral 7, se determina 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 35 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se resuelve en los siguientes términos:-----

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



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2169/2018

conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa.-----

TERCERO.- Se resuelve poner fin al procedimiento, por 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 la presente determinación administrativa la persona moral denominada [REDACTED] en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso traslativo de dominio e irrevocable de administración identificado bajo el número 2242, propietaria del inmueble objeto del presente procedimiento, por conducto de su Apoderado Legal, el ciudadano [REDACTED] y/o a los ciudadanos [REDACTED] y/o [REDACTED] y/o [REDACTED], autorizados en el presente procedimiento, en el domicilio para oír y recibir notificaciones el ubicado en [REDACTED].-----

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.-----

0VC/CJH