



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2258/2018

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Avenida Prolongación Paseo de la Reforma, número 400 (cuatrocientos), Colonia Santa Fe Peña Blanca, Demarcación Territorial Álvaro Obregón, en la Ciudad de México; atento a los siguientes: -----

RESULTANDOS

1.- El veinte de julio 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/2258/2018, la cual fue ejecutada el día veintitrés del mismo mes y año, por la servidora pública Cruz Reyes Beatriz, personal especializado en funciones de verificación adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados.-----

2.- El día diez de agosto de dos mil dieciocho, se recibieron en Oficialía de Partes de este Instituto, escritos signados por el ciudadano [REDACTED], en los que formuló observaciones y presentó pruebas respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia de este asunto y en el que solicitaba acreditar diversas personas en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, respectivamente, recayéndoles acuerdo de fecha quince de agosto de dos mil dieciocho, mediante el cual se previno al promovente, a efecto de que subsanara las faltas en sus escritos, apercibido que en caso de no desahogar en tiempo y forma la prevención, se tendrían por no presentados los escritos de cuenta; prevención que pretendió desahogar mediante escrito de fecha 05 de diciembre del dos mil dieciocho, la cual fue presentada en tiempo pero no en forma, por lo que mediante acuerdo de fecha diez de diciembre de dos mil dieciocho, se tuvieron por no presentados los escritos recibidos el día diez de agosto de dos mil dieciocho, y se ordenó turnar el presente procedimiento a fase de resoluciones.-----

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, 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, fracciones I, IV, V y XI 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, 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 para la Delegación Álvaro Obregón y Normas de Ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2258/2018

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 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:**

CONSTITUIDA PLENA Y LEGALMENTE EN EL DOMICILIO INDICADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN Y CERCIORÁNDOSE DE SER EL CORRECTO POR ASI OBSERVARSE EN LA NOMENCLATURA OFICIAL MAS PROXIMA AL INMUEBLE DE MÉRITO, SOLICITO LA PRESENCIA DEL PROPIETARIO Y/O ENCARGADO Y/O DEPENDIENTE Y/O POSEEDOR Y/O ADMINISTRADOR, POR LO QUE EL [REDACTED] ATIENDE A MI LLAMADO QUIEN DIJO SER EL ENCARGADO Y QUIEN CONFIRMA EL DOMICILIO, ASI TAMBIEN RECIBE EN PROPIA MANO ORIGINAL DE ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, CARTA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES Y CARTA CORTESIA, UNA VEZ QUE RECIBE DOCUMENTACIÓN ME PERMITE EL ACCESO AL INMUEBLE ADVIRTIENDO LO SIGUIENTE: DESDE EL EXTERIOR SE PUEDE ADVERTIR UNA PLAZA COMERCIAL DENOMINADA "PATIO SANTA FE", FACHADA CON CRISTALES, CUENTA CON TRES SOTANOS, SE ADVIERTE LA PLAZA DISTRIBUIDA EN TRES NIVELES A DOBLE ALTURA DE TAL FORMA QUE ALGUNOS LOCALES CUENTAN CON DIFERENTES SUBNIVELES, LA PLAZA CUENTA CON CINCO LOCALES COMERCIALES DIFERENTES DENOMINACIONES, DENTRO DE LOS CIENTO CINCO LOCALES SE ENCUENTRAN DIVERSOS ESTABLECIMIENTOS DENOMINADOS ANCLAS DE LA PLAZA, COMO SON EN PLANTA BAJA SE ADVIERTE BANCOS BBVA BANCOMER, SANTANDER, BANAMEX, BANORTE, OFFICE DEPOT, HOME DEPOT Y SAMS, EN PRIMER NIVEL SE ADVIERTE UN ESTABLECIMIENTO WALMART, DIVERSOS RESTAURANTES, EN SEGUNDO NIVEL SE ADVIERTE UN AREA DE CINEPOLIS, UN AREA DE SPORTIUM CON INSTALACIONES DE ALBERCA Y GIMNASIO, Y UN ÁREA DE COMIDA RÁPIDA, EN CUANTO AL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN SE OBSERVA: 1. EL NÚMERO DE NIVELES DE LA EDIFICACION A PARTIR DEL NIVEL MEDIO DE BANQUETA SON TRES NIVELES A DOBLE ALTURA(ALGUNOS COMERCIOS CON SUBDIVISIÓN DE NIVELES DE DOS Y TRES NIVELES A DIFERENTES ALTURAS), 2. EL USO DEL SUELO DEL INMUEBLE AL MOMENTO DE LA PRÁCTICA DE LA PRESENTE VISITA DE VERIFICACIÓN ES DE PLAZA COMERCIAL (CIENTO CINCO LOCALES COMERCIALES), 3. LAS MEDICIONES SIGUIENTE A) SUPERFICIE DEL PREDIO VISITADO ES DE 39,916.00M2 (TREINTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS DIECISÉIS METROS CUADRADOS), B) SUPERFICIE UTILIZADA AL INTERIOR DEL INMUEBLE PARA EL USO DE PLAZA COMERCIAL ES DE 221,234.00M2 (DOSCIENTOS VEINTIUN MIL DOSCIENTOS TREINTA Y CUATRO METROS CUADRADOS), C) SUPERFICIE CONSTRUIDA A PARTIR DE NIVEL MEDIO DE BANQUETA ES DE 101,486.00 M2 (CIENTO UN MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y SEIS METROS CUADRADOS , D) ALTURA DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL MEDIO DE BANQUETA ES DE 38.00 M (TREINTA Y OCHO METROS LINEALES) E) SUPERFICIE DE AREA LIBRE ES DE 9,131.00 M2 (NUEVE MIL CIENTO TREINTA Y UN METROS CUADRADOS), CON RESPECTO AL LOS INCISOS A)EXHIBE COPIA SIMPLE DEL CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACION DE USO DEL SUELO DESCRITO EN EL APARTADO CORRESPONDIENTE, Y B. NO EXHIBE AL MOMENTO LOS DICTÁMENES Y/O PERMISOS QUEEN SU CASO APLIQUEN AL INMUEBLE VISITADO CON BASE EN LO ESTABLECIDO EN LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL Y SU REGLAMENTO, ASICOMO EN EL PROGRAMA GENERAL, PROGRAMA DELEGACIONAL, Y/ O PROGRAMA PARCIA, DE DESARROLLO URBANO Y NORMAS DE ORDENACIÓN.

De la descripción anterior, se advierte que se desarrolla la actividad de plaza comercial, en un inmueble constituido por cinco (5) niveles a doble altura, con una superficie del predio de 39,916 m2 (treinta y nueve mil novecientos dieciséis metros cuadrados), superficie utilizada al interior del inmueble para el uso de plaza comercial de 221,234 m2 (doscientos veintiún mil punto doscientos treinta y cuatro metros cuadrados) una superficie de construcción a partir de nivel medio de banquetta 101,486 m2 (ciento un mil cuatrocientos ochenta y seis metros cuadrados), altura del inmueble a partir del nivel medio de banquetta de 38.00 m2 (treinta y ocho metros cuadrados) y una superficie de área libre de 9,131 m2 (nueve mil ciento treinta y un metros cuadrados), superficies que se determinaron empleando telemetro laser digital marca Bosch GLM 150, 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

2/4



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2258/2018

conformidad con lo previsto en 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.

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

I.- CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACION DE USO DEL SUELO expedido por SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, tipo COPIA SIMPLE, con fecha de expedición ONCE DE ENERO DE DOS MIL DIECIOCHO, con vigencia de UN AÑO CONTADO APARTIR DEL DÍA SIGUIENTE DE SU EXPEDICIÓN, FOLIO 46951-151FLDA17, PARA EL DOMICILIO EN AVENIDA PROLONGACIÓN PASEO DE LA REFORMA NÚMERO 400, COLONIA SANTA FE, C.P. 01210, DELEGACIÓN ALVARO OBREGON, CERTIFICADORA DE LA DIRECCIÓN DEL REGISTO DE LOS PLANES Y

Ahora bien, del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, Folio 46951-151FLDA17, con fecha de expedición del once de enero de dos mil dieciocho, para el inmueble ubicado en Avenida Prolongación Paseo de la Reforma, número 400 (cuatrocientos), Colonia Santa Fe Peña Blanca, Delegación Álvaro Obregón, código postal 01210, mismo que obra en autos, se desprende que el inmueble de referencia cuenta con una superficie del predio de 39,612.73 m² (treinta y nueve mil seiscientos doce punto setenta y tres metros cuadrados) y debe contar con una superficie de desplante de 27,728.91 m² (veintisiete mil setecientos veintiocho punto noventa y un metros cuadrados), equivalente al 20% del total autorizado, sin embargo, de lo asentado por el personal especializado en funciones de verificación, se advierte predio con una superficie de 39,916 m² (treinta y nueve mil punto novecientos dieciséis metros cuadrados) y una superficie de construcción a partir de nivel medio de banqueta 101,486 m² (ciento un mil punto cuatrocientos ochenta y seis metros cuadrados), en tres niveles a doble altura, derivado de lo anterior el inmueble que nos ocupa, tiene una diferencia de superficie del predio de 303.27 m² (trecientos tres punto veintisiete metros cuadrados), aunado a lo anterior no se refiere la superficie de desplante, por lo que los datos asentados en el acta de visita resultan ser insuficientes e imprecisos para la correcta y objetiva calificación del acta de visita de verificación que nos ocupa, consecuentemente, esta autoridad 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 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 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.



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2258/2018

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 a la persona 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]-----

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