



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2629/2018

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 Calle Nevado, número ciento dieciséis (116), colonia Portales Sur, Demarcación Territorial Benito Juárez, en la Ciudad de México; atento a los siguientes: ---

RESULTANDOS

1.- El siete 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/2629/2018, la cual fue ejecutada el día ocho del mismo mes y año, por el servidor público Sonck Patiño Mauricio Arnoc, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados.-----

2.- El día veintidós de agosto de dos mil dieciocho, se recibió en Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por el ciudadano [REDACTED] en el 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, recayéndole acuerdo de fecha veintisiete de agosto de dos mil dieciocho, mediante el cual se reconoció la calidad del promovente en su carácter de visitado del inmueble materia 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 llevó a cabo a las once horas con quince minutos del diecisiete de septiembre de dos mil dieciocho, en la que se hizo constar la comparecencia del promovente, teniéndose por desahogadas las pruebas admitidas y por formulados alegatos de forma verbal.-----

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, 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 Benito Juárez y Normas de Ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2629/2018

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 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:

PLENAMENTE CONSTITUIDO EN EL DOMICILIO DE MÉRITO, CERCIORÁNDOME DE SER EL CORRECTO POR ASI INDICARLO LA NOMENCLATURA OFICIAL Y SIENDO CONSTATADO POR EL VISITADO, QUIEN PERMITE EL ACCESO AL INTERIOR DEL INMUEBLE, OBSERVÓ SE TRATA DE UN INMUEBLE FACHADA COLOR CAFE CLARO CON LOSETA, CON NÚMERO VISIBLE EN FACHADA 116, OBSERVO SE TRATA DE UNA OBRA NUEVA EN ETAPA DE ACABADOS, CONSISTENTE EN SEMISOTANO Y CUATRO NIVELES, OBSERVANDO QUE EN ÚLTIMO NIVEL SE ENCUENTRA LOS CUBOS DE ESCALERA DE ACCESO, SUPERFICIE HABILITADA PARA SANITARIOS, OBSERVANDO QUE LOS DEPARTAMENTOS DEL TERCER NIVEL CUENTAN CON ESCALERA DE ACCESO EXCLUSIVO PARA CIERTAS SECCIONES DEL CUARTO NIVEL LAS CUALES ABARCAN SANITARIOS, CUBO DE ESCALERA Y OTRA SUPERFICIE QUE SE ADVIERTE CON LOSA, QUE AL MOMENTO NO PUEDE SER MEDIDA TODA VEZ QUE NO SE TIENE ACCESO A ESA AREA DEL INMUEBLE; CONFORME AL OBJETO Y ALCANCE ASIENTO LO SIGUIENTE: 1.- EL INMUEBLE CONSTA DE CUATRO NIVELES A PARTIR DEL NIVEL MEDIO DE BANQUETA, 2.- EL USO DE SUELO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE OBRA NUEVA EN ETAPA DE ACABADOS, 3.- A) LA SUPERFICIE DEL PREDIO VISITADO ES DE CUATROCIENTOS CUARENTA Y DOS PUNTO SESENTA Y UNO (442.61) METROS CUADRADOS, B) LA SUPERFICIE UTILIZADA AL INTERIOR DEL INMUEBLE AL MOMENTO ES DE MIL SEISCIENTOS DOCE PUNTO CUARENTA Y NUEVE (1612.49) METROS CUADRADOS, C) LA SUPERFICIE CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL MEDIO DE BANQUETA AL MOMENTO ES DE MIL OCHENTA Y NUEVE PUNTO CINCUENTA Y OCHO (1089.58) METROS CUADRADOS, SIN CONTAR EL AREA DEL CUARTO NIVEL QUE CUENTA CON LOSA, A LA CUAL NO SE TIENE ACCESO AL MOMENTO, D) LA ALTURA DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL MEDIO DE BANQUETA AL MOMENTO ES DE ONCE PUNTO DOCE (11.12) METROS, E) LA SUPERFICIE DE AREA LIBRE AL MOMENTO ES DE OCHENTA PUNTO TREINTA (80.30) METROS CUADRADOS, A.- AL MOMENTO NO SE EXHIBE CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN, B.- Y C.- EL DOCUMENTO EXHIBIDO ES DESCRITO EN EL APARTADO CORRESPONDIENTE. -----

De la descripción anterior, se advierte que se trata de un inmueble en etapa de acabados constituido por cuatro (4) niveles contados a partir de nivel de banqueta, con una superficie del predio de 442.61 m2 (cuatrocientos cuarenta y dos punto sesenta y un metros cuadrados), una superficie de construcción a partir de nivel medio de banqueta 1089.58 m2 (mil ochenta y nueve punto cincuenta y ocho metros cuadrados), una superficie de área libre de 80.30 m2 (ochenta punto treinta metros cuadrados) y una altura de 11.12 ml (once punto doce metros lineales), 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 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: -----



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2629/2018

I.- REGISTRO DE MANIFESTACION DE CONSTRUCCIÓN TIPO B O C expedido por SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, tipo COPIA SIMPLE, con fecha de expedición VEINTITRES DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL QUINCE, con vigencia de DE TRES AÑOS, FOLIO: FBJ-0031A-15, PARA EL DOMICILIO DE MÉRITO, CARACTERÍSTICAS DE LA OBRA: SUPERFICIE DEL PREDIO 456.00 M2, SUPERFICIE TOTAL POR CONSTRUIR 1545.06 M2, NUMERO DE NIVELES 3, USO O DESTINO HABITACIONAL, TIPO DE OBRA NUEVA, SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN SOBRE NIVEL DE BANQUETA 1103.75 M2, ÁREA LIBRE 91.53 M2, NÚMERO DE VIVIENDAS 12.

En dicho sentido, esta autoridad procede a la valoración de la documental que fue exhibida al momento de la visita de verificación, así como las pruebas que fueron admitidas y desahogadas durante la substanciación del presente procedimiento, las cuales se valoran en términos de los artículos 327 fracción I, 402 y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria a la Ley de la materia, de conformidad con los artículos 4 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 7 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, 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 dos mil doscientos veintiuno (172,221), de fecha treinta de abril de dos mil catorce, pasada ante la fe del Licenciado Ignacio R. Morales Lechuga, titular de la notaría número ciento dieciséis (116) del Distrito Federal, documental de la cual se advierte el contrato de compraventa sujeta a condición suspensiva que celebran por una parte la ciudadana [REDACTED] quien es la parte compradora, y los señores [REDACTED] (quien también acostumbra usar el nombre de [REDACTED]) quienes son la parte vendedora, respecto del inmueble de mérito, mismo que tiene una superficie del predio por 456 m2 (cuatrocientos cincuenta y seis metros cuadrados).-----
2. Impresión digital del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, Folio 12550-151GOMA15D, con fecha de expedición del veintiuno de mayo de dos mil quince, respecto del inmueble ubicado en Calle Nevado, número 116 (ciento dieciséis), colonia Portales Sur, Delegación Benito Juárez, al cual le aplica la zonificación Habitacional, tres (3) niveles máximos de construcción, una superficie del predio de 462 m2 (cuatrocientos sesenta y dos metros cuadrados) y una superficie máxima de construcción de 1,108.80 m2 (mil ciento ocho punto ochenta metros cuadrados).-----
3. Solicitud de Constancia de Alineamiento y Número Oficial con folio 2025, y Constancia de Alineamiento y/o número oficial, formato AU-10, con fecha de expedición de veintinueve de octubre de dos mil catorce, signado por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, respecto del inmueble ubicado en Calle Nevado, número 116 (ciento dieciséis), colonia Portales Sur, Delegación Benito Juárez, mediante el cual fue asignado el número oficial 116 (ciento dieciséis).-----
4. Copia cotejada con original del Registro de Manifestación de Construcción Tipo B o C, Folio FBJ-00314-15, con fecha de recepción cinco de noviembre de dos mil quince y terminación cinco de noviembre de dos mil dieciocho, mismo que fue exhibido durante la visita de verificación, respecto del inmueble ubicado en Calle Nevado, número 116 (ciento dieciséis), colonia Portales Sur, Delegación Benito Juárez, con una superficie de 456.00 m2 (cuatrocientos cincuenta y seis metros cuadrados), número de niveles 3 (tres), superficie total por construir de 1,545.06 m2, (mil quinientos cuarenta y cinco punto cero seis metros cuadrados), con una vigencia de tres años.-----
5. Copia cotejada con original del plano de Diseño Arquitectónico (corte longitudinal), con número de clave DA-05, del inmueble ubicado en Calle Nevado, número 116 (ciento dieciséis), colonia Portales Sur, Delegación Benito Juárez, con un área de terreno de superficie de 456.00 m2 (cuatrocientos cincuenta y seis metros cuadrados) y un área libre de 92.54 m2 (noventa y dos punto cincuenta y cuatro metros cuadrados).-----



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2629/2018

6. Original del Dictamen en Materia de Uso del Suelo, signado por el Arquitecto Juan Martorelli Polillo, Director Responsable de Obra DRO-0847, respecto del inmueble ubicado en Calle Nevado, número 116 (ciento dieciséis), colonia Portales Sur, Delegación Benito Juárez, con una superficie del predio de 456.00 m2 (cuatrocientos cincuenta y seis metros cuadrados).-----
7. Original del Dictamen en Materia de Uso del Suelo, signado por el Ingeniero Arquitecto Norberto Álvarez Villareal, Director Responsable de Obra DRO-1633, respecto del inmueble ubicado en Calle Nevado, número 116 (ciento dieciséis), colonia Portales Sur, Delegación Benito Juárez, con una superficie del predio de 456.00 m2 (cuatrocientos cincuenta y seis metros cuadrados).-----

Ahora bien, de lo asentado por el personal especializado en funciones de verificación, se advierte que se verificó un predio con una superficie de 442.61 m2 (cuatrocientos cuarenta y dos punto sesenta y un metros cuadrados), siendo que del expediente en que se actúa, obran diversas documentales que refieren una superficie distinta, tal y como se desprende de la marcada con el numeral 1, relativa a la Escritura Pública número ciento setenta y dos mil doscientos veintiuno (172,221), de fecha treinta de abril de dos mil catorce, la cual refiere que el predio en cuestión tiene una superficie de 456 m2 (cuatrocientos cincuenta y seis metros cuadrados), así como de la marcada con el numeral 2, consistente en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, Folio 12550-151GOMA15D, con fecha de expedición del veintiuno de mayo de dos mil quince, el cual señala que el predio tiene una superficie de 462 m2 (cuatrocientos sesenta y dos metros cuadrados), y de la marcada con el numeral 4, referente al Registro de Manifestación de Construcción Tipo B o C, Folio FBJ-00314-15, con fecha de recepción cinco de noviembre de dos mil quince y terminación de cinco de noviembre de dos mil dieciocho, y de la que se desprende que el inmueble de mérito, tiene una superficie del predio de 456.00 m2 (cuatrocientos cincuenta y seis metros cuadrados), por lo que no se tiene la certeza de que la superficie del predio observada al momento de la visita de verificación, corresponda a la totalidad del mismo, aunado a que en la referida visita no hacen referencia a la superficie de desplante, es decir, los datos asentados en el acta de visita resultan ser imprecisos e insuficientes 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 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 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



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2629/2018

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.-----

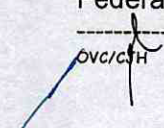
CUARTO.- Con fundamento en los artículos 59, 60 y 61 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se hace del conocimiento del interesado que tiene un término de quince días hábiles contados a partir del día hábil siguiente al en que surta sus efectos la notificación de la resolución, 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 la presente resolución al ciudadano [REDACTED] en su carácter de visitado del inmueble materia del presente procedimiento y/o al ciudadano [REDACTED] en su carácter de autorizado en el presente procedimiento, en el domicilio señalado para oír y recibir notificaciones, 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/cjh