



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3050/2018

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 Anatole France, numero trescientos cincuenta y seis (356), colonia Polanco III Sección, Demarcación Territorial Miguel Hidalgo, en la Ciudad de México; atento a los siguientes:-----

RESULTANDOS

1.- El dieciséis 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/3050/2018, la cual fue ejecutada el día diecisiete del mismo mes y año, por el servidor público Collazo Loeza Dulce Venecia, personal especializado en funciones de verificación adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados.-----

2.- El día treinta y uno de agosto de dos mil dieciocho, se recibió en Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por el ciudadano [REDACTED] quien se ostentó como apoderado legal del ciudadano [REDACTED] en el que a nombre de su representado 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 cinco de septiembre de dos mil dieciocho, mediante el cual se reconoció la personalidad como apoderado legal del ciudadano [REDACTED] propietario 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 diez horas con quince minutos del veintiséis de septiembre de dos mil dieciocho, en la que se hizo constar la incomparecencia del promovente, teniéndose 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, 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 Miguel Hidalgo 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

N



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3050/2018

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:-----

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, AL INICIAR DILIGENCIA SOLICITE POR EL TITULAR Y PROPIETARIO Y AL NO ENCONTRARSE LOS ANTERIORES ME ATIENDE EL [REDACTED] QUIEN SE OSTENTA COMO ENCARGADO, 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 PREDIO CONSTITUIDO DE SEMISOTANO, Y CUATRO S NIVELES EN COLOR GRIS EL CUAL ESTA DELIMITADO POR UN TAPIAL DE MADERA, AL INTERIOR OBSERVO DOS CUERPOS CONSTRUCTIVOS DE RECIENTE CREACIÓN QUE SE ENCUENTRAN EN ETAPA DE ACABADOS CONSISTEN EN PREPARACION PARA TRABAJOS DE CARPINTERÍA Y REPELLADO DE UNOS MUROS EN SOTANO, LOS CUALES CUENTAN CON 6 DEPARTAMENTOS EN PRIMERA TORRE Y 3 DEPARTAMENTOS EN SEGUNDA TORRE, , POR LO QUE RESPECTA AL ALCANCE DE LA ORDEN MANIFIESTO LO SIGUIENTE: 1.- SE OBSERVAN CUATRO NIVELES A PARTIR DEL NIVEL MEDIO DE BANQUETA; 2.EL USO OBSERVADO AL MOMENTO DE LA PRESENTE DILIGENCIA ES DE OBRA NUEVA EN ETAPA DE ACABADOS CON TRABAJOS CONSISTENTES EN REPELLADO DE MUROS EN EL SEMISOTANO, Y PREPARACIÓN DE AREAS PARA TRABAJOS DE CARPINTERÍA, 3.- DE LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) LA SUPERFICIE DEL PREDIO VISITADO ES DE 575 QUINIENTOS SETENTA Y CINCO METROS CUADRADOS, B) SUPERFICIE UTILIZADA ES DE 2235 DOS MIL DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO METROS CUADRADOS, C) SUPERFICIE CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL MEDIO DE BANQUETA ES DE 2075 DOS MIL SETENTA Y CINCO METROS CUADRADOS, D) ALTURA DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL MEDIO DE BANQUETA ES DE 11.6 ONCE PUNTO SEIS METROS LINEALES, Y E) SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE ES DE 160 CIENTO SESENTA METROS CUADRADOS, POR LO QUE RESPECTA A LOS INCISOS A FRACCIONES I, II Y III, YA FUE DESCRITO EN EL APARTADO DE DOCUMENTOS, INCISO B NO EXHIBE E INCISO C.- COPIA SIMPLE DE REGISTRO DE MANIFESTACION DE CONSTRUCCIÓN TIPO B O C, DE FECHA 16 DE DICIEMBRE DE 2016, CON NUMERO DE FOLIO FMH-B188/2016, EXPEDIDA POR LA DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO, PARA EL DOMICILIO OBJETO DEL PRESENTE PROCEDIMIENTO Y VIGENCIA DEL DOCUMENTO DE UNO A TRES AÑOS.-----

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 banquetta, con una superficie del predio de 575 m2 (quinientos setenta y cinco cuadrados), una superficie de construcción a partir de nivel medio de banquetta 2075 m2 (dos mil setenta y cinco metros cuadrados), una superficie de área libre de 160 m2 (ciento sesenta metros cuadrados) y una altura de 11.6 ml (once punto seis 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/3050/2018

I.- CERTIFICADO UNICO DE ZONIFICACION DE USO DEL SUELO EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, TIPO COPIA SIMPLE, CON FECHA DE EXPEDICIÓN SEIS DE ABRIL DEL DOS MIL DIECISEIS, CON VIGENCIA DE UN AÑO CONTADO A PARTIR DEL DIA SIGUIENTE, PARA EL DOMICILIO ANATOLE FRANCE Y [REDACTED] COLONIA POLANCO III SECCION , CON FOLIO 19865-151SAAL16.-

En dicho sentido, esta autoridad procede a la valoración de las documentales que fueron exhibidas 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 setenta y ocho mil ochocientos ochenta y ocho (78,888), de fecha doce de abril de dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Licenciado Moisés Farca Charabti, titular de la notaría número noventa y uno (91) de esta Ciudad, documental de la cual se advierte la fusión de predios, que otorga el señor [REDACTED] representado por el arquitecto [REDACTED] respecto del inmueble de mérito y el ubicado en la [REDACTED] Delegación [REDACTED] para quedar la superficie del predio fusionado en 596.19 m2 (quinientos noventa y seis punto diecinueve metros cuadrados).-----
2. Copia cotejada con original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, Folio 19865-151SAAL16, con fecha de expedición del seis de abril de dos mil dieciséis, mismo que fue exhibido al momento de la visita de verificación, así como en las pruebas que se encuentran agregadas al presente expediente respecto del inmueble ubicado en Anatole France y [REDACTED] al cual le aplica la zonificación Habitacional, cuatro niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, en una superficie del predio fusionado de 596.19 m2 (quinientos noventa y seis punto diecinueve metros cuadrados), en una superficie máxima de construcción de 1669.33 m2 (mil seiscientos sesenta y nueve punto treinta y tres metros cuadrados) y con una superficie de desplante de 417.333 m2 (cuatrocientos diecisiete punto trescientos treinta y tres metros cuadrados).-----
3. Copia cotejada con original del Registro de Manifestación de Construcción Tipo B o C, Folio FMH-B-188/2016, con fecha de recepción del dieciséis de diciembre de dos mil dieciséis, con una vigencia de tres años, respecto del inmueble ubicado en Anatole France, numero trescientos cincuenta y seis (356) colonia Polanco III Sección, Delegación Miguel Hidalgo, con una superficie del predio de 596.197 (quinientos noventa y seis punto ciento noventa y siete metros cuadrados), número de niveles 4 niveles, número de viviendas 9 (nueve), numero de sótanos 1 (uno), superficie de construcción total sobre nivel de banqueta 1,589.20 m2 (mil quinientos ochenta y nueve punto veinte metros cuadrados), superficie a ampliar 434.61m2 (cuatrocientos treinta y cuatro punto sesenta y un metros cuadrados) superficie total (existente más ampliación) 2,165.20 m2 (dos mil ciento sesenta y cinco punto veinte metros cuadrados) y una superficie de desplante de 417 m2 (cuatrocientos diecisiete metros cuadrados).-----
4. Copia cotejada con original del Dictamen Técnico en Área de Conservación Patrimonial, de fecha catorce de noviembre de dos mil dieciséis, signado por la Directora del Patrimonio Cultural Urbano, para el proyecto de obra nueva en el predio ubicado en Calle Anatole France, numero 356 (trescientos cincuenta y seis), colonia Polanco III Sección, Delegación Miguel Hidalgo, en el que se emite dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para el proyecto de



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3050/2018

construcción de obra nueva para 9 departamentos, en 4 niveles (semisótano + planta baja+3 niveles) con una altura de 14 metros al piso terminado de azotea, en una superficie de construcción sobre nivel de banquetta de 1,589.20 m2 (mil quinientos ochenta y nueve punto veinte metros cuadrados) y bajo nivel de banquetta de 576.00 m2 (quinientos setenta 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 575 m2 (quinientos setenta y cinco metros cuadrados), siendo que del expediente en que se actúa obran diversas documentales que refieren una superficie distinta a la verificada, tal y como se desprende de la marcada con el numeral 1, consistente en la Escritura Pública número setenta y ocho mil ochocientos ochenta y ocho (78,888), de fecha doce de abril de dos mil dieciséis, de la que se advierte una fusión de predios, que ampara una superficie de 596.19 m2 (quinientos noventa y seis punto diecinueve metros cuadrados), así como de la marcada con el numeral 2, relativa al Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, Folio 19865-151SAAL16, con fecha de expedición del seis de abril de dos mil dieciséis, mismo que refiere una superficie del predio igual que la documental anterior. Finalmente la marcada con el numeral 3, referente al Registro de Manifestación de Construcción Tipo B o C, Folio FMH-B-188/2016, con fecha de recepción del dieciséis de diciembre de dos mil dieciséis, en los datos asentados señalan que el predio tiene una superficie de 596.197 (quinientos noventa y seis punto ciento noventa y siete metros cuadrados), por los motivos expuestos con anterioridad, no se tiene la certeza, que la superficie del predio que nos ocupa, observada al momento de la visita de verificación, corresponda a la totalidad del inmueble materia del presente procedimiento, aunado a que en la visita de verificación 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 Miguel Hidalgo.-----

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 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.-----



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3050/2018

CUARTO.- Con fundamento en los artículos 59, 60 y 61 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se hace del conocimiento de la interesada 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 apoderado legal del ciudadano [REDACTED] propietario del inmueble materia del presente procedimiento y/o a los ciudadanos [REDACTED] en su carácter de autorizados 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.-----

OV/C/CH