



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/4105/2018

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Cerrada San Borja, número 58 (cincuenta y ocho), planta baja y área de estacionamiento, colonia Del Valle Centro, Delegación Benito Juárez, en la Ciudad de México, atento a los siguientes:-----

RESULTANDOS

1.- El trece de septiembre 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/4105/2018, misma que fue ejecutada el catorce del mismo mes y año, por el servidor público Carlos Coutiño Valdovinos, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados. -----

2.- Los días veintisiete y veintiocho de septiembre de dos mil dieciocho, se recibieron en la Oficialía de Partes de este Instituto, escritos signados por el ciudadano [REDACTED] mediante los cuales 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, a los cuales les recayó acuerdo de fecha dos de octubre 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] propietaria del inmueble objeto del presente procedimiento, 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 once horas del cuatro de diciembre de dos mil dieciocho, haciéndose constar la comparecencia del promovente, teniéndose por desahogadas las pruebas admitidas y por formulados sus alegatos en 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 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 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 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



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/4105/2018

del Distrito Federal, al Programa Delegacional y/o Parcial de Desarrollo Urbano para la Delegación Benito Juárez, así como a las Normas de Zonificación y 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; 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 EDIFICADO EN SEMISÓTANO EN DONDE SE OBSERVA CASETA DE VIGILANCIA Y UNA ESTANCIA Y CUATRO NIVELES MÁS EN DONDE SE OBSERVA EL USO HABITACIONAL, ASÍ COMO UN SÓTANO, SE OBSERVAN TRABAJOS DE MANTENIMIENTO AL EDIFICIO, SE OBSERVA EN ÁREA COMÚN UNA MODIFICACIÓN QUE CONSISTE EN UN CUARTO A BASE DE TABLAROCA EL CUAL SE ENCUENTRA SOPORTADO SOBRE UNAS VIGAS DE ACERO QUE SE COLOCARON COMO AMPLIACIÓN AJENA A LA ESTRUCTURA METÁLICA ORIGINAL, DICHA AMPLIACIÓN TIENE UNA SUPERFICIE DE 12 M2 (DOCE METROS CUADRADOS), CON RESPECTO AL OBJETO Y ALCANCE HAGO CONSTAR LO SIGUIENTE; 1).- SE OBSERVA UN SÓTANO, UN SEMISÓTANO Y CUATRO NIVELES MÁS, 2) SE OBSERVA USO HABITACIONAL Y TRABAJOS DE MANTENIMIENTO AL EDIFICIO, 3).- LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A).- LA SUPERFICIE DEL PREDIO ES DE 400 M2 (CUATROCIENTOS METROS CUADRADOS) B).- LA SUPERFICIE UTILIZADA COMO ESTACIONAMIENTO ES DE 744 M2 (SETECIENTOS CUARENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS) C).- LA SUPERFICIE CONSTRUIDA RESPECTO A LO MENCIONADO EN LA ORDEN DE VISITA ES DE 744 M2 (SETECIENTOS CUARENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS) siendo esta medición del semi sótano y sótano (bajo nivel de banquetta)..."(sic).-----

En relación a la documentación a que se refiere en la orden de visita, el personal especializado en funciones de verificación, asentó lo siguiente:-----

"...NO EXHIBE DOCUMENTOS 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 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicados 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. Instrumento Notarial número 29,780, de fecha diecisiete de junio de dos mil trece, pasada ante la fe del Notario Público número 69 (sesenta y nueve), Licenciado Heriberto Castillo Villanueva, en el que se hace constar la

N



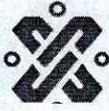
EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/4105/2018

constitución de la persona moral denominada [REDACTED]

2. Instrumento Notarial, número 18,569, de fecha veintinueve de abril de dos mil dieciséis, pasada ante la fe del Notario Público número 81 (ochenta y uno), Licenciado Jorge Franco Martínez, en el que cual se hace constar la declaración unilateral de voluntad para constituir el régimen de propiedad en condominio que otorga [REDACTED] también conocida como [REDACTED] representada por el ciudadano [REDACTED]
3. Resolución Administrativa, con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/687/2016, de fecha seis de septiembre de dos mil dieciséis, signada por el entonces Director de Calificación A del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, respecto de la cual se desprende en la parte denominada resolutivos, que respecto al Uso de Suelo y Dictamen de Impacto Urbano, se resolvía poner fin al procedimiento, por la imposibilidad de continuarlo por causas sobrevenidas, y respecto al número de niveles, superficie de construcción, y superficie de área libre, no imponer sanción alguna a la persona moral denominada [REDACTED] propietaria del inmueble visitado.

En virtud de lo asentado por el personal especializado en funciones de verificación, se advierte que se trata de un inmueble con uso habitacional, conformado por sótano, semisótano y cuatro (4) niveles de construcción sobre nivel medio de banquetas, no obstante lo anterior, si bien es cierto que del acta de visita de verificación se advierte que se realizan trabajos de mantenimiento al edificio y una modificación en el área común, que consiste en ampliación de un cuarto ajeno a la estructura original a base de tablaroca, de 12 m² (doce metros cuadrados), también lo es que de las medidas asentadas por el personal especializado en funciones de verificación solo se desprenden las superficies del predio consistente en 400 m² (cuatrocientos metros cuadrados), la utilizada para estacionamiento y construida de 744 m² (setecientos cuarenta y cuatro metros cuadrados), siendo esta última la medición del semi sótano y sótano (bajo nivel de banquetas), siendo importante mencionar que la zonificación aplicable al inmueble objeto del presente procedimiento de verificación, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación del Distrito Federal en Benito Juárez, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, el seis de mayo de dos mil cinco (vigente al momento de la visita de verificación), es Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20 % de área libre y una superficie de construcción de 1,291 m² (mil doscientos noventa y un metros cuadrados), en consecuencia al momento de la visita de verificación solo se cuentan como ya se señaló anteriormente, con las superficies del predio, utilizada para estacionamiento y construida bajo nivel de banquetas, no así sobre nivel de la misma, además de desconocer la superficie de desplante, por ende, las medidas de las superficies asentadas resultan ser insuficientes e imprecisas, para la correcta y objetiva calificación de la misma, por ende, con los elementos asentados en el acta de visita de verificación no se puede 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



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/4105/2018

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 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 personalmente la presente determinación administrativa a la persona moral denominada [REDACTED] propietaria del inmueble objeto del presente procedimiento, por conducto de su Apoderado Legal el ciudadano [REDACTED] y/o a los ciudadanos [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.-----

CVC/JH