



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2197/2018

En la Ciudad de México, a catorce de febrero de dos mil diecinueve.-----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Calzada del Hueso, número ochocientos cincuenta y nueve (859), colonia Rinconada Coapa 2ª Sección, demarcación territorial Tlalpan, en esta Ciudad, atento a los siguientes:-----

-----**RESULTANDOS**-----

1.- El dieciocho 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/2197/2018, misma que fue ejecutada el diecinueve del mismo mes y año, por la C. María del Carmen Ramos Zamora, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados.-----

2.- Con fecha treinta de julio de dos mil dieciocho, esta autoridad emitió acuerdo mediante el cual para efecto de mejor proveer, ordenó girar oficio a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda a efecto de que remitiera información respecto de la existencia y autenticidad del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio ██████████ ██████████, de fecha de expedición catorce de noviembre de dos mil doce exhibido al momento de la visita de verificación, así como durante la substanciación del presente procedimiento, mismo que fue cumplimentado mediante el oficio número INVEADF/CSP/DC"A"/6910/2018, recibido en dicha dependencia el día treinta y uno de julio de dos mil dieciocho, recibándose respuesta mediante su similar SEDUVI/DGAU/DRPP/000346/2019, de fecha veintiuno de enero de dos mil diecinueve, signado por el Director del Registro de los Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, recibido en la Oficialía de Partes de este Instituto el once de febrero de dos mil diecinueve.-----

1/6

3.- El día primero de agosto de dos mil dieciocho, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por los CC. ██████████ ██████████ mediante el cual formularon observaciones y presentaron pruebas que consideraron pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia de este asunto, recayéndoles acuerdo de fecha seis de agosto de dos mil dieciocho, mediante el cual se reconoció la personalidad de las promoventes, en su carácter de apoderados legales, de la persona moral denominada ██████████ propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, señalándose día y hora para que tuviera verificativo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, misma que se desarrolló a las trece horas con treinta minutos del día veintinueve de noviembre de dos mil dieciocho, haciéndose constar la comparecencia del C. ██████████ en su carácter de autorizado, teniéndose por desahogadas las pruebas admitidas y por formulados alegatos de manera verbal.-----

4.- Una vez substanciado el presente procedimiento de verificación, esta Instancia resuelve en términos de los siguientes:-----

-----**CONSIDERANDOS**-----

PRIMERO.- La Licenciada Deyanira Ruiz Mosqueda, Directora de Calificación "A" 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





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2197/2018

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, sección primera, fracciones I, V, VIII y X 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; y 8 fracción VII 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 demarcación territorial Tlalpan, 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 15 y 20 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, contienen los requisitos necesarios que todo acto de autoridad requiere 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, 6, 7 y 32 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.

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 debidamente fundada y motivada de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos.

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

2/6

- verificación antes mencionada, por lo que muestra los siguientes documentos.
I.- CERTIFICADO UNICO DE ZONIFICACION DE USO DEL SUELO expedido por SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, tipo COPIA SIMPLE, con fecha de expedición CATORCE DE NOVIEMBRE DE DOS MIL DOCE, con vigencia de UN AÑO CONTADO A PARTIR DEL DÍA SIGUIENTE DE SU EXPEDICIÓN, FOLIO CALZADA DEL HUESO 859, COLONIA RINCONADA COAPA 2DA, SECCIÓN EXHACIENDA COAPA.
II.- DICTAMEN DE IMPACTO AMBIENTAL expedido por SECRETARIA DEL MEDIO AMBIENTE, tipo COPIA CERTIFICADA, con fecha de expedición VEINTIUNO DE NOVIEMBRE DE DOS MIL DOCE, con vigencia de NO INDICA, FOLIO 06665/2009 EXPEDIENTE DEA-MG-0196/2009, SNA/DGRA/DEIA/007246/2012.
III.- AUTORIZACION A LA MODIFICACION DEL DICTAMEN DE ESTUDIO DE IMPACTO URBANO OFICIO NUMERO 101/1185, DGAU.09/DEIU/027/2009 expedido por SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, tipo COPIA CERTIFICADA, con fecha de expedición VEINTIOCHO DE OCTUBRE DE DOS MIL DOCE, con vigencia de NO INDICA, FOLIO SEDUVI /101/3369/2012, DGAU.12/DOUL/M-21 PARA EL DOMICILIO EN CALZADA DEL HUESO 859 COLONIA EXHACIENDA COAPA DELEGACION TLALPAN.

Documentales de las cuales esta autoridad se pronunciara en párrafos posteriores.

Se procede a la calificación del texto del acta de visita de verificación, en cumplimiento a la orden de visita de verificación materia del presente asunto, de la que se desprende que el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, asentó en la parte conducente, lo siguiente:

EXHACIENDA COAPA DELEGACION TLALPAN.
En relación con el objeto y alcance de la Orden de Visita de Verificación, se hacen constar los siguientes HECHOS / OBJETOS / LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS:
UNA VEZ CONSTITUIDO PLENAMENTE EN EL DOMICILIO OBJETO DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACION Y CERCIORADOME DE SER EL DOMICILIO CORRECTO POR ASI COINCIDIR CON LA NOMENCLATURA OFICIAL Y CORROBORANDO CON EL C.VISITADO A QUIEN LE EXPLICO EL MOTIVO DE MI PRESENCIA SOY ATENDIDO POR EL C. PROCEDO A INFORMAR LO SIGUIENTE:SE TRATA DE UN PREDIO CON DIFERENTES USOS ENTRE LOS QUE SE ENCUENTRAN OBRA NUEVA Y HABITACIONAL EN LO REFERENTE A LA AGENCIA AUTOMOTRIZ SE OBSERVA AREA DE EXHIBICION Y OFICINAS EN FUNCIONAMIENTO, LA OTRA PARTE DEL PREDIO SE TRATA DE UN LA CUAL CUENTA AL INTERIOR SE OBSERVAN CUATRO BLOQUES DE LOS CUALES TRES SE OBSERVAN TERMINADOS Y HABITADOS OBSERVANDO EN LOS SIGUIENTES NIVELES SUPERIORES SE OBSERVAN DEPARTAMENTOS, LOS BLOQUES SE ENCUENTRA CONECTADOS POR MEDIO DE LAS AREAS LIBRES COMUNES, EN EL BOLQUE DOS Y TRES SE OBSERVA ÚNICAMENTE DEPARTAMENTOS CABE MENCIONAR QUE CADA BLOQUE CUENTA CON SOTANO PARA ESTACIONAMIENTO CON CONEXION ENTRE ELLOS, NO OMITO MENCIONAR QUE EN PRIMER BLOQUE SE OBSERVAN CIENTO CINCUENTA Y DOS DEPARTAMENTOS Y EN SEGUNDO Y TERCER BLOQUE CIENTO SESENTA DEPARTAMENTOS EN CADA UNO, POR LO QUE RESPECTA A EL AREA DE OBRA NUEVA OBSERVO CIENTO SESENTA Y OCHO DEPARTAMENTOS DESARROLLADO EN UN CUERPO CONSTRUCTIVO CON SOTANO PLANTA BAJA Y TRES NIVELES EN ETAPA DE ACABADOS CON TRABAJADORES DELIMITADO CON TAPIALES DE LAS AREAS HABITADAS, CABE MENCIONAR QUE INMUEBLE EN FACHADA CUENTA CON OFICINAS Y PUNTO DE VENTAS PARA LOS DEPARTAMENTOS ASI COMO ZONA DE ESTACIONAMIENTO PARA LOS CLIENTES POR LO QUE RESPECTA AL OBJETO Y ALCANCE PROCEDO A INFORMAR LO SIGUIENTE: 1 EL USO DE SUELO OBSERVADO AL MOMENTO DE LA PRÁCTICA DE LA VISITA OBRA NUEVA Y AGENCIA AUTOMOTRIZ 2. LA MEDICIÓN DE LAS SIGUIENTES SUPERFICIES :A) LA SUPERFICIE DEL INMUEBLE VISITADO ES DE CUARENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS DIECISIETE PUNTO CERO TRES METROS CUADRADOS B) LA SUPERFICIE UTILIZADA CIENTO DIEZ MIL CIENTO TREINTA Y DOS PUNTO TRES METROS CUADRADOS C) LA SUPERFICIE CONSTRUIDA ES DE NOVENTA MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS D) LA ALTURA DEL INMUEBLE ES DE DOCE METROS E)LA SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE ES DE DIECINUEVE MIL SEISCIENTOS SESENTA Y DOS PUNTO CUATRO METROS CUADRADOS. RESPECTO DE LOS PUNTOS A Y B SE ENCUENTRA DESCRITOS EN EL AREA DE DOCUMENTOS





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2197/2018

De lo anterior, se desprende que los usos desarrollados en el inmueble visitado son de [redacted] de los cuales tres se encontraban concluidos y habitados y el último de estos se observó en etapa de acabados, constituido al momento de la visita de verificación por planta baja y tres niveles, es decir, cuatro niveles a partir del nivel medio de banqueta, ello en una superficie del predio de 45,817.03 m² (cuarenta y cinco mil ochocientos diecisiete punto cero tres metros cuadrados), con una superficie de construcción de 90,469 m² (noventa mil cuatrocientos sesenta y nueve metros cuadrados), y una superficie de área libre de 19,662.4 m² (diecinueve mil seiscientos sesenta y dos punto cuatro metros cuadrados), mismas que se determinaron utilizando Telemetro laser digital marca Bosch GLM 150, tal y como lo asienta el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, quien se encuentra dotado de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones, de conformidad con lo previsto en el artículo 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.-----

En consecuencia, esta autoridad procede a la valoración de las pruebas admitidas y desahogadas durante la substanciación del presente procedimiento de verificación, mismas que se valoran en términos de los artículos 402 y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal de aplicación supletoria 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, sin que sea necesario hacer mención expresa de ellas conforme a la tesis 26, de la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicada en la página treinta y nueve, de la segunda parte del Informe de Labores que rindió el Presidente de la Suprema Corte de Justicia de la Nación en mil novecientos ochenta y nueve, del rubro y texto siguientes:-----

“PRUEBAS DOCUMENTALES. SU RELACIÓN EN LA AUDIENCIA CONSTITUCIONAL. Para dar cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 151, primer párrafo de la Ley de Amparo, es suficiente que en el acta de la audiencia se señale que se dio lectura a las constancias que obran en autos, para que se entienda que las documentales han quedado relacionadas y recibidas en ese acto, sin que sea necesario que se haga mención expresa de cada una de ellas.” -----

3/6

Una vez precisado lo anterior, se procede al estudio del escrito de observaciones presentado en la Oficialía de Partes de este Instituto, del que se desprende que dichas manifestaciones, atañen propiamente al cumplimiento del objeto y alcance señalado en la Orden de Visita de Verificación, por lo tanto las mismas se analizarán de manera conjunta con el texto del acta de visita de verificación, por lo que se procede al análisis del texto del acta de visita de verificación, instrumentada al inmueble del presente procedimiento.-----

En dicho sentido, esta autoridad determina que la única documental que en su caso pudiera acreditar el uso de suelo y superficies del inmueble visitado, es el Certificado de Zonificación de Uso del Suelo, folio [redacted] de fecha de expedición catorce de noviembre de dos mil doce, del cual la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda reconoció su autenticidad y/o expedición mediante el oficio SEDUVI/DGAU/DRPP/000346/2019, de fecha veintiuno de enero de dos mil diecinueve, signado por el Director del Registro de los Planes y Programas de dicha Secretaría.-----

Cabe destacar, que si bien el Certificado de referencia tenía una vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, esto fue hasta el quince de noviembre de dos mil trece, por lo que el mismo ya no se encontraba vigente al momento de la visita de verificación, también lo es que de las constancias que obran agregadas a autos, se desprende que se ejerció el derecho conferido en el mismo, ya que de dichas constancias se advierte la copia certificada del Registro de Manifestación de Construcción Tipo C, con número de folio [redacted] con fecha de recepción de treinta de noviembre de dos mil doce, relativo al inmueble visitado, trámite que se realizó dentro de la vigencia de dicho Certificado, con lo que se acredita haber ejercido el derecho conferido conforme al artículo 158 párrafo tercero del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.-----





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2197/2018

Ahora bien, del estudio y análisis realizado al Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio [REDACTED] de fecha de expedición catorce de noviembre de dos mil doce, se desprende que al establecimiento visitado le corresponde la zonificación HC/4/40 (Habitacional con comercio en Planta baja, 4 niveles máximos de construcción y 40% mínimo de área libre) con una superficie máxima de construcción 106,872.29 m² (ciento seis mil ochocientos setenta y dos punto veintinueve metros cuadrados), asimismo, por Norma de Ordenación sobre Vialidad, se advierte que el aprovechamiento de los usos de suelo solicitados para Vivienda, Agencia automotriz y Comercio están permitidos, en ese sentido, se hace evidente que el uso utilizado en el establecimiento que nos ocupa, es el PERMITIDO para el inmueble de referencia, de conformidad con el Certificado, antes mencionado.

Asimismo, se desprende que el inmueble visitado tiene permitidos cuatro (4) niveles máximos de construcción y una superficie máxima de construcción de 106,872.29 m² (ciento seis mil ochocientos setenta y dos punto veintinueve metros cuadrados), por lo que se hace evidente que los niveles, la superficie de construcción y la superficie de área libre observados al momento de la práctica de la visita de verificación en el inmueble visitado, son los permitidos en las normas de zonificación y ordenación en materia de desarrollo urbano, de conformidad con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio [REDACTED], de fecha de expedición catorce de noviembre de dos mil doce, toda vez que ha quedado precisado en líneas que anteceden que el inmueble visitado se encontraba conformado al momento de la visita de verificación por cuatro bloques, de los cuales tres se encontraban concluidos y habitados y el último de estos se observó en etapa de acabados, constituido al momento de la visita de verificación por planta baja y tres niveles, es decir, cuatro niveles a partir del nivel medio de banqueta, con una superficie de construcción de 90,469 m² (noventa mil cuatrocientos sesenta y nueve metros cuadrados), y una superficie de área libre de 19,662.4 m² (diecinueve mil seiscientos sesenta y dos punto cuatro metros cuadrados), lo anterior es así, en virtud de que de la operación aritmética que se realiza respecto de la superficie del predio, es decir, 45,817.03 m² (cuarenta y cinco mil ochocientos diecisiete punto cero tres metros cuadrados), y el equivalente al cuarenta por ciento (40%) de área libre, el inmueble visitado debe contar con 18,326.812 m² (dieciocho mil trescientos veintiséis punto ochocientos doce metros cuadrados), siendo que tiene una superficie de área libre de 19,662.4 m² (diecinueve mil seiscientos sesenta y dos punto cuatro metros cuadrados), es decir, una superficie mayor a la requerida como mínima.

4/6

Aunado a lo anterior, del Certificado de mérito, se advierte que al inmueble que nos ocupa le es aplicable la norma de ordenación número 19 referente al "Estudio de Impacto Urbano", tal como se advierte a continuación:

<p>ÁREAS DE ACTUACIÓN No Aplica.</p>	<p>NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN *Norma 11.- Cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales <u>Norma 19.- Estudio de Impacto Urbano.</u></p>
<p>CARACTERÍSTICA PATRIMONIAL No Aplica.</p>	

Al respecto, al momento de la visita de verificación el visitado exhibió copia certificada oficio 101/1185, DGAU.09/DEIU/027/2009, de fecha treinta de octubre de dos mil doce; en el cual se resuelve emitir el dictamen de estudio de impacto urbano positivo para el proyecto de construcción solicitado en el inmueble visitado, asimismo de las constancias que obran en autos se advierte la copia certificada del oficio SEDUVI/101/3369/2012, DGAU.12/DOUL/M-21, de fecha treinta de octubre de dos mil doce; en el cual se autorizó la modificación del dictamen de estudio de impacto urbano antes citado; derivado de lo anterior se advierte el cumplimiento respecto de dicho dictamen.

En virtud de lo anterior, esta autoridad determina que el visitado observa las disposiciones legales y reglamentarias en materia de desarrollo urbano y uso del suelo, respecto del uso, los niveles, superficie de construcción y superficie de área libre, observados en el





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2197/2018

inmueble visitado al momento de la visita de verificación, así como con el Dictamen de Impacto Urbano de conformidad con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio [REDACTED] de fecha de expedición catorce de noviembre de dos mil doce, relativo al inmueble visitado.

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87 fracción I 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.- Por lo que hace al uso del suelo, los niveles, la superficie de construcción y la superficie de área libre observados en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación, así como con el Dictamen de Impacto Urbano, se advierte que la persona moral denominada "[REDACTED]", propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, cumple con las disposiciones legales y reglamentarias en materia de desarrollo urbano y uso del suelo, lo anterior en términos de lo previsto en el considerando TERCERO de la presente resolución administrativa.

5/6

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 siguiente al en que surta sus efectos la notificación de la resolución, para que, de considerarlo necesario, interponga el recurso de inconformidad ante el superior jerárquico de esta autoridad o promueva juicio de nulidad ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México.

QUINTO.- 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 el artículo 83 fracción I del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

SEXTO.- Notifíquese personalmente la presente determinación administrativa a la persona moral denominada "[REDACTED]", propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, por conducto de sus apoderados legales los CC [REDACTED] y/o a los CC [REDACTED].

[REDACTED], autorizados en el presente procedimiento, en el domicilio señalado para oír y recibir notificaciones ubicado en [REDACTED].





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2197/2018

SÉPTIMO.- Previa notificación de la presente determinación administrativa que obre en los autos del procedimiento número INVEADF/OV/DUYUS/2197/2018 y una vez que cause estado, archívese como asunto total y definitivamente concluido, en términos de lo dispuesto en el Considerando Tercero de la presente determinación administrativa. -----

OCTAVO.- CÚMPLASE. -----

Así lo resolvió la Licenciada Deyanira Ruiz Mosqueda, Directora de Calificación "A" del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, quien firma por duplicado al calce. Conste. -----

DVDC/AGC

A

