



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/1691/2019

En la Ciudad de México, a ocho de noviembre de dos mil diecinueve. -----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Calzada de Tlalpan, número 2797 (dos mil setecientos noventa y siete), colonia San Pablo Tepetlapa, Alcaldía Coyoacán, C.P. 04620, Ciudad de México; atento a los siguientes: -----

RESULTANDOS

1.- En fecha veintinueve de julio de dos mil diecinueve, se emitió la orden de visita de verificación al inmueble citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEACDMX/OV/DU/1691/2019, misma que fue ejecutada el treinta del mismo mes y año, por la servidora pública Mereni Montes González, personal especializado en funciones de verificación adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados. -----

2.- El día ocho de agosto de dos mil diecinueve, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por el ciudadano [REDACTED] mediante el cual 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, recayéndole acuerdo de fecha trece de agosto de dos mil diecinueve, por el cual se previno al promovente a efecto de que subsanara la falta de su escrito, apercibiéndolo para el caso de no desahogar en tiempo y forma la misma, se tendría por no presentado el escrito de referencia y por perdido el derecho que debió ejercitar; asimismo, en fecha diecinueve de septiembre de dos mil diecinueve, se recibió en la Oficialía de partes de este Instituto, escrito signado por el ciudadano [REDACTED] mediante el cual manifestó desahogar la prevención ordenada en autos, al cual le recayó acuerdo de veinticuatro de septiembre de dos mil diecinueve, mediante el cual se tuvieron por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas, señalándose día y hora para que tuviera verificativo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, misma que se desarrolló a las diez horas del día veinticinco de octubre de dos mil diecinueve, haciéndose constar la incomparecencia del promovente, no obstante lo anterior, mediante escrito presentado en la Oficialía de Partes de este Instituto en la misma fecha de la audiencia, el ciudadano [REDACTED] autorizado por el promovente, presentó copias certificadas de las documentales con las que se tuvo por acreditada su personalidad del promovente como Apoderado Legal de la persona moral denominada [REDACTED] propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, 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 de la Ciudad de México, 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, 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 y IX, 7 fracciones I, II, III, IV, 8, 9, 13, 19 bis, 97 párrafo segundo, 98, 105, 105 Bis, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c y IV, y transitorio quinto del Decreto publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha doce de junio de dos mil diecinueve, de la



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/1691/2019

Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 1, 3 fracciones III y V, 6 fracciones IV y V, 10, 12, 14 apartado A, fracciones I, inciso c, II y IV, 15 fracción II, 23 fracciones VI, VII, y XVIII, 24, 25 y quinto transitorio de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 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, Organismo Público Descentralizado; 1 fracción IV, 2, 3 fracciones II, III y V, 4, 14 fracción IV, 35, 48, 49, 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 Coyoacán, y 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 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 a la calificación 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, asento en la parte conducente lo siguiente:

constituida plenamente en el inmueble ubicado en calzada de Itlalpán número 2707, colonia San Pablo Teotihuaca, Alcaldía Cuauhtémoc una vez que me identifico y explico el motivo de la visita, se me permite el acceso. Observo inmueble delimitado con tapias metálicas donde se observa publicitado "catálogo bienes raíces" Llen group. Al interior se observa un nivel por debajo del nivel de banquetas donde al momento de estar llevando a cabo trabajos de cimentación para sistema del predio, observo dos estructuras metálicas desplantadas a un nivel por debajo del nivel de banquetas y otros niveles a partir del nivel de banquetas, únicamente se observan las estructuras metálicas instaladas, las cuales serán ocupadas para los cuapas constructivos. Al momento se observan trabajadores de la construcción, se deriva materia de construcción al interior del inmueble, se observan áreas de oficina y un área habilitada para trabajos de herrería sobre el tapialto de madera, siendo construcciones provisionales. El predio se encuentra en forma de "solo L" estando arrendado únicamente por calzada de Itlalpán. El apareamiento observado al momento es de obra nueva en proceso, 2- se observa estructura desplantada a un nivel bajo el nivel de banquetas (un sótano, estructura metálica).



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/1691/2019

FOLIO: 001 DE 11 FOLIOS

Se dio a conocer estructura metálica con ocho niveles sobre nivel de banqueteta. 4. No se pudo determinar el número de viviendas; al momento no hay ninguna. 5. Las mediciones siguientes: a) La superficie total del predio es de mil ciento cincuenta (1150) metros cuadrados. b) Superficie de construcción no se pudo determinar. c) Área libre de mil ciento cincuenta (1150) metros cuadrados. d) Superficie de desplante es de doscientos noventa (290) metros cuadrados. al momento. e) La altura de la estructura metálica hasta el nivel más alto es de treinta y cuatro (34) metros lineales. f) No se observó estructura construida a partir del nivel de banqueteta. g) No cuenta con nivel medio de banqueteta. 7. El frontón del inmueble hacia calzada de Tlalpan tiene una dimensión de veinte (20) metros lineales. 8. Exhibe certificado de zonificación de uso en el apartado de documentos. 9. Exhibe constancia de alineamiento y número oficial de lote en el apartado de documentos.

De lo anterior, se desprende que se trata de una obra nueva en proceso, consistente en la cimentación para cisterna del predio, con un nivel por debajo de banqueteta y ocho (8) niveles a partir de nivel de banqueteta, únicamente con estructuras metálicas instaladas, con una superficie total del predio y de área libre de 1,150 (mil ciento cincuenta metros cuadrados), superficie de construcción sin poder determinar y de desplante de 290 (doscientos noventa metros cuadrados), 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 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, manifestaciones que tienen valor probatorio pleno.

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

siguientes documentos: Exhibe copia simple de certificado único de zonificación de uso del suelo, emitido por secretaría de desarrollo urbano y vivienda, fecha 14 de agosto de 2018, folio: No. 46567-151GOPA18, para el domicilio que nos ocupa con zonificación HM/8/30/Z, también le correspondió HM/8/30/Z. Normas de ordenación sobre vialidad para calzada de Tlalpan, Campo 3-1, Normas Generales de Ordenación, Norma 11. Referente al cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales, Normas. Referente al cálculo de Impacto Urbano (2), Norma 18. Referente a zonas de uso de Errores (m) vigencia un año. Exhibe copia simple de constancia de alineamiento y tope alineamiento, emitido por Gobierno del Distrito Federal, secretaría de desarrollo urbano y vivienda, delegación Cuapacám, 08/08/2016, oficina 1014, para el domicilio que nos ocupa, fecha de expedición 06 de diciembre 2016.

Por lo que esta autoridad procede a la valoración de las documentales exhibidas al momento de la visita de verificación, mismas que fueron exhibidas durante la substanciación del presente procedimiento, se valoran en términos de los artículos 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, 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. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, número de folio 46567-151GOPA18, de fecha de expedición catorce de agosto de dos mil dieciocho, con una zonificación HM/8/30/Z, por aplicación de la Norma de Ordenación sobre vialidad para Calzada de Tlalpan, con una superficie del predio de 1,182.00 (mil



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/1691/2019

ciento ochenta y dos metros cuadrados) y de desplante de 827.40 (ochocientos veintisiete punto cuarenta metros cuadrados), con fecha de vencimiento quince de agosto de dos mil diecinueve, mismo que se encontraba vigente al momento de la visita de verificación, a favor del inmueble visitado.-----

- 2. Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, número OB/3049/2016, de fecha de expedición seis de diciembre de dos mil dieciséis, relativa al inmueble visitado.-

Ahora bien, toda vez que de lo asentado por el personal especializado en funciones de verificación, si bien es cierto refiere que se trata de una obra nueva en proceso de construcción, que cuenta con ocho (8) niveles de estructura metálica por encima del nivel de banquetta, también lo es que el personal especializado en funciones de verificación no pudo determinar la superficie de construcción, aunado a que refiere que la superficie de área libre es la misma que la superficie total del predio, es decir, de 1,150 (mil ciento cincuenta metros cuadrados) y que de superficie de desplante es de 290 (doscientos noventa metros cuadrados), por lo que esta autoridad no tiene la certeza de las superficies con las que contara el inmueble visitado, ya que como se señaló se encuentra en proceso de construcción, en virtud de lo anterior, se concluye que los elementos asentados en el acta de visita de verificación son insuficientes para calificar 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 Coyoacán. -----

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, 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.-----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/1691/2019

QUINTO.- Notifíquese personalmente al ciudadano [REDACTED] Apoderado Legal de la persona moral denominada [REDACTED] propietaria del inmueble materia del presente procedimiento y/o a los ciudadanos [REDACTED] y/o [REDACTED] en su carácter de autorizados en el presente procedimiento, en el domicilio señalado 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 de la Ciudad de México, quien firma al calce por duplicado. CONSTE.

MAZR/VC/CJH