



Expediente: INVEADF/OV/DUYUS/2019/2018

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

Vistos para resolver los autos del procedimiento de verificación administrativa citado al rubro, instruido respecto del inmueble ubicado en San Jerónimo, número doscientos cincuenta y dos (252), colonia La Otra Banda, demarcación territorial Coyoacán, Ciudad de México; atento a los siguientes: -----

-----R E S U L T A N D O S-----

1.- El cuatro de julio de dos mil dieciocho, se emitió la orden de visita de verificación respecto del inmueble visitado, identificada con el número de expediente citado al rubro, misma que fue ejecutada el día cinco de julio de dos mil dieciocho, por persona en el servicio público con cargo de personal especializado en funciones de verificación adscrita a este Instituto, quien asentó en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados. -----

2.- El dos de agosto de dos mil dieciocho, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito signado por el ciudadano [REDACTED] apoderado legal de la persona moral denominada [REDACTED] sociedad financiera de objeto múltiple, entidad regulada en su carácter de fiduciaria en el fideicomiso identificado con el número 24/2013, 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, ocurso al que le recayó acuerdo de veintidós de noviembre de dos mil dieciocho, a través del cual se fijó fecha y hora para que tuviera verificativo la audiencia de ley; una vez seguida le secuela procesal, siendo las nueve horas con treinta minutos del trece de diciembre de dos mil dieciocho, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos; haciéndose constar la comparecencia de la ciudadana [REDACTED] en su carácter de autorizada por el promovente, teniéndose por desahogadas las pruebas admitidas, formulando alegatos correspondientes. -----

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

-----C O N S I D E R A N D O S-----

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, 8 fracción VII de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. -----

MGLO/JDVG/APM

Carolina 132, colonia Noche Buena
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03820, Ciudad de México
T. 47377700

CIUDAD INNOVADORA
Y DE DERECHOS

N



Expediente: INVEADF/OV/DUYUS/2019/2018

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**, así como a las Normas Generales 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 15 y 20, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, contienen los requisitos necesarios para su validez, en tal virtud se resuelve el presente asunto en cumplimiento a los principios de funcionalidad, simplificación, precisión, legalidad e imparcialidad, consagrados en los artículos 5 y 97, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México. -----

TERCERO.- La calificación del texto del acta de visita de verificación, se realiza en términos de lo previsto en el artículo 35, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos y 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 TRATA DE UN INMUEBLE DE RECIENTE CONSTRUCCIÓN, EL CUAL SE CONFORMA DE UN CUERPO CONSTRUCTIVO INTEGRADO POR UNA PLANTA BAJA MAS ONCE NIVELES, UN SEMI SOTANO Y SEIS SOTANOS. EN DICHO INMUEBLE AL MOMENTO SE OBSERVAN SOLAMENTE TRABAJOS DE TERMINACIÓN DE FACHADA, LOS CUALES CONSISTEN EN LA COLOCACIÓN DE VIDRIOS EN SU PERIMETRO, TAMBIEN OBSERVO LA COLOCACIÓN DE PISOS DE LOZETA Y DE GRANITO Y TRABAJOS DE APLANADO DE MUROS INTERIORES. AL MOMENTO OBSERVO TRABAJADORES, HERRAMIENTA Y MATERIALES PARA EL DESARROLLO DE DICHOS TRABAJOS. RESPECTO A LOS NUMERALES REQUERIDOS EN EL ALCANCE DE LA ORDEN MANIFIESTO LO SIGUIENTE: 1.- EL USO DE SUELO OBSERVADO ES DE OBRA NUEVA EN ETAPA DE ACABADOS; RESPECTO A LA MEDICIÓN DE LAS SUPERFICIES REQUERIDAS MANIFIESTO: 2.- A) DEL INMUEBLE ES DE 2,754 M2; 2.- B) LA UTILIZADA ES DE 29,232 M2; 2.- C) LA CONSTRUIDA ES DE 17,652 M2; 2.- D) LA ALTURA ES DE 45 METROS LINEALES; 2.- E) EL ÁREA LIBRE ES DE 1,283 M2." (Sic) -----

De lo anterior, se desprende que el uso de suelo del inmueble al momento de la visita de verificación es de: "OBRA NUEVA EN ETAPA DE ACABADOS"; 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 en el ejercicio de sus funciones se encuentra dotado de fe pública, de conformidad con lo dispuesto 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; por lo que sus actuaciones deben presumirse por ciertas, salvo prueba en contrario. -----

Asimismo, el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto asentó en el acta de visita de verificación, en relación a la documentación a que se refiere la orden de visita, lo siguiente: -----

"...POR LO QUE MUESTRA LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS:-----

I.- CERTIFICADO UNICO DE ZONIFICACION DE USO DEL SUELO expedido por SECRETARIA DE DESARROLLO URBANOO Y VIVENDA, tipo COPIA SIMPLE, con fecha de expedición DOS DE ENERO DE DOS MIL DIECIOCHO con vigencia de UN AÑO CONTADO A PARTIR DEL DIA SIGUIENTE DE SU EXPEDICIÓN, FOLIO 79728-151SARA17; DOMICILIO DE MERITO EN ORDEN DE VISITA; ZONIFICACION HM/17/35/Z, SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO 2,759 M2, SUPERFICIE MAXIMA DE CONSTRUCCIÓN 30,486.95 M2, 35% DE AREA LIBRE (965.65 M2) Y 65% DE DESPLANTE (1,793.35 M2)" -----

MGLO/JDYG/APM

Carolina 132, colonia Noche Buena
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03820, Ciudad de México
T. 47377700

N



Expediente: INVEADF/OV/DUYUS/2019/2018

Ya que al momento de la visita de verificación, se ejecutaban trabajos de terminación de fachada, los cuales consisten en la colocación de vidrios en su perímetro, así como colocación de pisos de loseta y de granito y trabajos de aplanado de muros interiores, como lo asentó el personal especializado en funciones de verificación, es preciso señalar que dichos trabajos no son materia de verificación competencia de este Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, ahora bien, respecto de lo asentado por el personal especializado, en relación a que al momento de la visita de verificación, se trataba de un inmueble de reciente construcción, asentando las mediciones siguientes: superficie del inmueble dos mil setecientos cincuenta y cuatro metros cuadrados ($2,754 \text{ m}^2$), superficie utilizada veintinueve mil doscientos treinta y dos metros cuadrados ($29,232 \text{ m}^2$) superficie construida diecisiete mil seiscientos cincuenta y dos ($17,652 \text{ m}^2$) la altura del inmueble es de cuarenta y cinco metros lineales (45 m), y el área libre mil doscientos ochenta y tres metros cuadrados ($1,283 \text{ m}^2$). -----

Es de señalar, que obra en autos del presente procedimiento original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio 40897-151GOER18, de fecha de expedición treinta de julio de dos mil dieciocho, para el domicilio de mérito, mismo que se valora en términos de los artículos 334 último párrafo y 402, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, conforme a su artículo 7, toda vez que se trata de una documental no autenticada por la autoridad que lo emitió. -----

Precisado lo anterior, del análisis realizado al Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, se advierte que su eficacia probatoria se constriñe a demostrar que conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente para la Delegación Coyoacán, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día diez de agosto de dos mil diez; en el cual se determina que al inmueble de referencia le corresponde la zonificación **HM/4/30/M**; del mismo se advierte el **Acuerdo** por el que se aprueba el dictamen para la construcción de un Polígono de Actuación, mediante el sistema de actuación privado, para el predio ubicado en Avenida San Jerónimo, número doscientos cincuenta y dos (252), colonia La Otra Banda, demarcación territorial Coyoacán, Ciudad de México, que determina procedente que el inmueble reúna las particularidades siguientes: -----

Predio	Superficie m^2	Zonificación	Niveles	Área libre mínima m^2	Área máxima de desplante m^2	Superficie máxima de construcción	Densidad
Av. San Jerónimo N°. 252	2,901.93	Habitacional mixto	Hasta 12	1,015.68	1,886.25	22,635.00	M

Circunstancias anteriores, que permiten persuadir que al momento en que se ejecutó la visita de verificación administrativa, las mediciones asentadas en el acta por el personal especializado en funciones de verificación, se encuentran dentro de los parámetros de las permitidas en el certificado mencionado, para el inmueble objeto del presente procedimiento, no obstante la superficie asentada por el personal especializado es de dos mil setecientos cincuenta y cuatro metros cuadrados ($2,754 \text{ m}^2$) y la determinada en el citado certificado es de dos mil novecientos uno punto noventa y tres metros cuadrados ($2,901.93 \text{ m}^2$), sin dejar de mencionar que la superficie de desplante no se asentó en el acta de visita de verificación, por lo que no se puede realizar un contraste entre la superficie de área libre y la superficie de desplante para poder determinar si la superficie total es la correcta, razón por la cual y a fin de que se brinde seguridad jurídica al

MGLO/JDV6/APM

Carolina 132, colonia Noche Buena
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03820, Ciudad de México
T. 47377700

CIUDAD INNOVADORA
Y DE DERECHOS

N



Expediente: INVEADF/OV/DUYUS/2019/2018

momento de resolver el presente procedimiento, esta autoridad concluye que no puede determinar el cumplimiento o incumplimiento 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**, así como a las Normas Generales de Ordenación en la Ciudad de México, que es lo que éste Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, debe comprobar con base en sus facultades y competencia. -----

Derivado del razonamiento anterior, se determina poner fin al presente procedimiento al existir imposibilidad material de continuarlo por causas sobrevenidas; lo anterior 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. -----

Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México-----

Artículo 87. Pone fin al procedimiento administrativo: -----

(...) -----

III. La imposibilidad material de continuarlo por causas sobrevenidas;...-----

Atendiendo a lo anterior esta autoridad materialmente jurisdiccional, determina innecesario entrar al análisis de las restantes pruebas y observaciones asentadas en el texto del acta de visita de verificación, pues su resultado en nada variaría el sentido del presente fallo administrativo. -----

Por lo que 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 de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, lo anterior en términos de lo previsto en el considerando TERCERO de la presente resolución administrativa. -----

CUARTO.- Se hace del conocimiento de la persona visitada que de conformidad con lo dispuesto en los artículos 59, 60 y 61 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, cuenta con un término de quince días hábiles contados a partir del día hábil siguiente al en que surta sus efectos la notificación de la presente resolución, para que, de considerarlo necesario, interponga el recurso de inconformidad ante el superior jerárquico de esta autoridad o promueva juicio contencioso administrativo ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México. -----



Expediente: INVEADF/OV/DUYUS/2019/2018

QUINTO.- Gírese atento oficio a la Coordinación de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que se designe y comisione personal especializado en funciones de verificación para que se proceda a notificar la presente resolución, lo anterior de conformidad con lo establecido en los artículos 25 apartado B, fracciones VI, y XX, y sección segunda fracción VII, del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, Organismo Público Descentralizado; y 83, fracción I, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----

SEXTO.- Notifíquese personalmente la presente resolución al ciudadano [REDACTED] [REDACTED] apoderado legal de la persona moral denominada [REDACTED] entidad regulada en su carácter de fiduciaria en el fideicomiso identificado con el número 24/2013, y/o a los ciudadanos [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en el domicilio para oír y recibir notificaciones el ubicado en el [REDACTED] [REDACTED]

SÉPTIMO.- Previa notificación de la presente determinación administrativa que conste en las actuaciones del procedimiento al rubro citado, y una vez que cause estado, archívese como asunto concluido, en términos de lo dispuesto en el Considerando Tercero de la presente determinación administrativa. -----

OCTAVO.- CÚMPLASE. -----

Así lo resolvió y firma por duplicado la Licenciada Maira Guadalupe López Olvera, Coordinadora de Substanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal. Conste.-----

MGLO/JDG/APN

Carolina 132, colonia Noche Buena
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03920, Ciudad de México
T. 47377700

CIUDAD INNOVADORA
Y DE DERECHOS

SECRET