



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2273/2018

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 Carlos Echanove, Número ciento treinta y seis (136), Colonia Lomas de Vista Hermosa, Demarcación Territorial Cuajimalpa de Morelos, en la Ciudad de México; atento a los siguientes:

RESULTANDOS

1.- El veintitrés 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/2273/2018, la cual fue ejecutada el día veinticuatro del mismo mes y año, por el servidor público Ramos Díaz Fernando, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados.

2.- El día siete de agosto de dos mil dieciocho, se recibió en Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por el ciudadano [REDACTED] en el que 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 diez de agosto de dos mil dieciocho, mediante el cual se previno al promovente, a efecto de que subsanara las faltas en su escrito, apercibido que en caso de no desahogar en tiempo y forma la prevención, se tendría por no presentado el escrito de cuenta; apercibimiento que se hizo efectivo mediante proveído de cinco de noviembre de dos mil dieciocho, toda vez que no presentó escrito de desahogo de prevención, por lo que se ordenó turnar el presente procedimiento a fase de resoluciones.

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, 37 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 Cuajimalpa de Morelos 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

4



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2273/2018

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 37 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a dictar resolución de acuerdo con los siguientes razonamientos lógico 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:-----

CONSTITUIDO PLENA Y LEGALMENTE EN EL DOMICILIO INDICADO EN ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, POR ASÍ CORROBORARLO CON NOMENCLATURA OFICIAL Y CON EL C. VISITADO A QUIEN SE LE EXPLICA EL MOTIVO DE NUESTRA PRESENCIA Y SE LE HACE ENTREGA DE LA DOCUMENTACION CORRESPONDIENTE, ACTO SEGUIDO NOS BRINDA LAS FACILIDADES PARA EL DESARROLLO DE LA DILIGENCIA, PERMITIÉNDONOS EL ACCESO EN DONDE OBSERVO UN CONJUNTO HABITACIONAL, CON EL NOMBRE [REDACTED] EN CUYO INTERIOR SE ADVIERTEN TRES TORRES DE DEPARTAMENTOS, CONSTITUIDAS POR DOS SOTANOS DE ESTACIONAMIENTO, PLANTA BAJA CON RECEPCION, CATORCE NIVELES DE DEPARTAMENTOS Y DOS NIVELES DE PENTHOUSE, TODAS CON BLOQUE DE CIRCULACIONES VERTICALES COMO ESCALERAS Y ELEVADORES. LA PRIMER TORRE, DENOMINADA EASE, CUENTA CON NOVENTA Y TRES DEPARTAMENTOS Y SEIS PENTHOUSE, LA SEGUNDA, DENOMINADA MILD, CUENTA CON SESENTA DEPARTAMENTOS Y CUATRO PENTHOUSE Y LA TERCERA, DENOMINADO SOFT CUENTA CON CINCUENTA Y CINCO DEPARTAMENTOS Y CUATRO PENTHOUSE PARA UN TOTAL DE DOSCIENTAS OCHO VIVIENDAS EN TODO EL CONJUNTO. CABE MENCIONAR QUE SOLO SE TIENE ACCESO A LAS AREAS COMUNES DEL CONJUNTO (TODA VEZ QUE LOS DEPARTAMENTOS SE ENCUENTRAN HABITADOS), EN DONDE SE OBSERVAN UNA SERIE DE AMENIDADES, TALES COMO, SALÓN DE EVENTOS, CON JARDÍN Y ESTACIONAMIENTO, SALA DE JUNTAS, GIMNASIO, SPA, VAPOR, SAUNA, ALBERCA TECHADA, CARRIL DE NADO AL AIRE LIBRE, SALA DE JUEGOS CON MESA DE BILLAR, LUDOTECA INFANTIL, CANCHA DE SQUASH Y EN LOS EXTERIORES, CANCHA DE TENIS, SENDEROS PARA CAMINATA O CORRER, AREAS JARDINADAS, Y AREAS DE JUEGOS INFANTILES. Y OFICINA ADMINISTRATIVA. EN CUANTO A LOS PUNTOS INDICADOS EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, HAGO CONSTAR LO SIGUIENTE. 1._ EL INMUEBLE CUENTA CON DIECISIETE NIVELES, CONTADOS A PARTIR DEL NIVEL MEDIO DE BANQUETA. 2._ EL USO DEL SUELO DEL CONJUNTO AL MOMENTO ES DE HABITACIONAL . 3._ LA MEDICIONES SIGUIENTES. A) TREINTA Y DOS MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y OCHO METROS CUADRADOS, B) CIENTO UN MIL SETESIENTOS SESENTA Y NUEVE PUNTO OCHENTA Y DOS METROS CUADRADOS. C) SESENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS DIECISÉIS PUNTO SESENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS, D) OCHENTA Y SEIS PUNTO TREINTA METROS Y E) VEINTISIETE MIL CIENTO SESENTA Y OCHO METROS CUADRADOS. EN CUANTO A LAS LITERALES A, B Y C, NO SE EXHIBEN DOCUMENTOS-----

De la descripción anterior, se advierte que se trata de un inmueble con uso habitacional constituido por tres (3) torres, cada una conformada por diecisiete (17) niveles contados a partir de nivel medio de banquetta, con una superficie del predio de 32,288 m2 (treinta y dos mil doscientos ochenta y ocho metros cuadrados), una superficie de construcción a partir de nivel medio de banquetta 66,916.69 m2 (sesenta y seis mil novecientos dieciséis punto sesenta y nueve metros cuadrados), una superficie de área libre de 27,178 m2 (veintisiete mil ciento setenta y ocho metros cuadrados) y una altura de 86.30 ml (ochenta y seis punto treinta 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.-----



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2273/2018

Asimismo asentó en el acta de visita de verificación, en relación a la documentación a que se refiere la orden de visita, lo siguiente: -----

NO EXHIBE DOCUMENTO AL MOMENTO DE LA VISITA.-----

Ahora bien, de las documentales que se encuentran agregados al expediente en que se actúa, obra el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Especifico y Factibilidades, Folio MUEF1688407, con fecha de expedición del veintiocho de mayo de dos mil siete, mediante el cual se determina que con base a la resolución definitiva para resolver la constitución de un polígono de actuación mediante el Sistema de Actuación Privado Inscrita en este Registro de los Planes y Programas en el libro V/2016 Polígonos de Actuación, volumen uno, acta 23 el 18 de diciembre de 2006, se resuelve que se autoriza la constitución de un polígono de actuación, bajo el sistema de actuación privado, para el predio ubicado en Carlos Echanove número 136, Colonia Lomas de Vista Hermosa, Delegación Cuajimalpa de Morelos, con una superficie de terreno de 31,064.16 m² (treinta y un mil sesenta y cuatro punto dieciséis metros cuadrados), para desarrollar 3 torres (tres) de 16 niveles, (pb + 15), sobre nivel medio de banqueta, que alojara 180 viviendas, con una superficie total de desplante de 3,517 m² (tres mil punto quinientos diecisiete metros cuadrados), equivalente al 11% de la superficie de terreno, con una superficie total de construcción de 34,515.00 m² y un área libre de 27,547.16 que corresponde al 89% de la superficie del terreno y la donación de manera pura, simple y gratuita de 3,286 m² a lo largo del frente del predio para la terminación de la ampliación de la vialidad Carlos Echanove, por lo que también obra la documental consistente en el Registro de Manifestación de Construcción Tipo C, No. de Folio V1-M/052/07, con fecha de recepción del diecinueve de julio de dos mil siete y fecha de vencimiento diecinueve de julio de dos mil diez, la cual refiere una superficie de 31,064.16 m² (treinta y un mil sesenta y cuatro punto dieciséis metros cuadrados), número de niveles PB +15 niveles, con una superficie de desplante de 8,994.12 m², (ocho mil novecientos noventa y cuatro punto doce metros cuadrados), 180 viviendas, área libre 32.070.04 m² (treinta y dos mil setenta punto cero cuatro metros cuadrados), dos sótanos con estacionamiento cubierto de 14,757.92 m² (catorce mil setecientos cincuenta y siete punto noventa y dos metros cuadrados) y una superficie total por construir de 49,272.92 m² (cuarenta y nueve mil doscientos setenta y dos punto noventa y dos metros cuadrados), finalmente se encuentra la escritura pública número 88,372 (ochenta y ocho mil trescientos setenta y dos), de fecha 18 de junio de dos mil diez, pasada ante la fe del Notario Público número 153 (ciento cincuenta y tres) del Distrito Federal, del que se desprende entre otras cuestiones, que el predio que nos ocupa tiene una superficie de 31,064.16 m² (treinta y un mil sesenta y cuatro punto dieciséis metros cuadrados), sin embargo existen varias discrepancias de las documentales citadas con anterioridad y el acta de la visita de verificación en cuanto a la superficie del predio y superficie construida, en virtud de que se verificó un predio con una superficie de 32,288 m² (treinta y dos mil doscientos ochenta y ocho metros cuadrados), con una superficie de construcción de partir de nivel medio de banqueta 66,916.69 m² (sesenta y seis mil novecientos dieciséis punto sesenta y nueve metros cuadrados), refiriendo en la visita que el predio tiene dos sótanos de estacionamiento sin señalar la superficie de los mismos y sin referir la superficie de desplante, por lo que no se cuenta con los datos o medidas necesarias 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 Cuajimalpa de Morelos.---

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,



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2273/2018

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 37 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.-----

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 el contenido de la presente resolución a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble objeto del presente procedimiento, en el domicilio donde se llevó a cabo la visita de verificación, ubicado [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.-----

DVC/JRM