



EXPEDI ENTE: I NVEADF/OV/DUYUS/2132/2018

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Cofre de Perote, número 245 (doscientos cuarenta y cinco), colonia Lomas de Chapultepec VIII Sección, Demarcación Territorial Miguel Hidalgo, en la Ciudad de México, atento a los siguientes:-----

RESULTANDOS

1.- El trece de julio 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/2132/2018, misma que fue ejecutada el dieciséis del mismo mes y año, por el servidor público Francisco Mestizo Abel, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados. -----

2.- El día nueve de agosto de dos mil dieciocho, 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 catorce de agosto de dos mil dieciocho, mediante el cual se reconoció la personalidad del promovente en su carácter de

[REDACTED] Administrador del Condominio en donde se encuentra el inmueble objeto del presente procedimiento denominado [REDACTED] asimismo se tuvieron 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 doce horas del día cuatro de septiembre de dos mil dieciocho, haciéndose constar la comparecencia del promovente, teniéndose por desahogadas las pruebas admitidas y por formulados sus alegatos en forma verbal y escrita.-----

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

CONSIDERANDOS

PRI MERO.- 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.-----



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2132/2018

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, al Programa Delegacional y/o Parcial de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, 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 APRECIAN CUATRO TORRES MARCADAS CON LAS LETRAS A, B, C Y D CADA TORRE CUENTA CON 13 NIVELES, DE LOS CUALES 3 NIVELES SE ENCUENTRAN ABAJO DEL NIVEL DE BANQUETA Y TENIENDO UN TOTAL DE 86 DEPARTAMENTOS EN TOTAL DE LAS 4 TORRES, TAMBIÉN SE ADVIERTE 3 SÓTANOS DESTINADOS A ESTACIONAMIENTOS DEL CONJUNTO HABITACIONAL, DENTRO DE LA TORRE MARCADA CON LA LETRA A SE ENCUENTRAN ESPACIOS RECREATIVOS PARA LOS CONDOMINIOS, COMO LOS SALÓN DE USOS MÚLTIPLES, SALÓN DE JUEGOS Y UNA ALBERCA, CON RESPECTO AL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN SE PUEDEN ADVERTIR LO SIGUIENTE. 1.- EL USO OBSERVADO AL MOMENTO DE LA PRESENTE ES HABITACIONAL. 2.- LA MEDICIÓN DE LA SIGUIENTES SUPERFICIES. A) DEL INMUEBLE VISITADO ES DE 3267.00 METROS CUADRADOS. B) LA SUPERFICIE UTILIZADA ES DE 17759.00 METROS CUADRADOS. C) LA SUPERFICIE CONSTRUIDA ES DE 16080.00 METROS CUADRADOS. D) LA ALTURA DEL INMUEBLE ES DE 30.00 METROS LINEALES. E) EL ÁREA LIBRE ES DE 1659.00 METROS CUADRADOS..."(sic).-----

De lo anterior, se desprende que se trata de un inmueble con actividad habitacional, constituido al momento de la visita de verificación, por cuatro (4) torres, cada una conformada de trece (13) niveles de los cuales tres (3) se encuentran bajo nivel de banqueta, con una superficie del predio de 3,267 m² (tres mil doscientos sesenta y siete metros cuadrados), una superficie construida a partir de nivel medio de banqueta de 16,080 m² (dieciséis mil ochenta metros cuadrados), una altura de 30 ml (treinta metros lineales) y una superficie de área libre de 1,659 m² (mil seiscientos cincuenta y nueve metros cuadrados), superficies que se determinaron utilizando telemetro Bosch, 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, de conformidad con 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, manifestaciones que tienen valor probatorio pleno.-----



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2132/2018

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 DOCUMENTO 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 II, 402 y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado 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. Original del Dictamen Técnico, de fecha nueve de agosto de dos mil dieciocho, suscrito por el Director Responsable de Obra DRO-1191, Ing. Apolinar Hernández Martínez, respecto del inmueble ubicado en Cofre de Perote, número 245 (doscientos cuarenta y cinco), colonia Lomas de Chapultepec VIII Sección, Delegación Miguel Hidalgo, Código Postal 11010, en esta Ciudad, del cual se desprenden diversas superficies, entre ellas las del terreno por 5,432.21 (cinco mil cuatrocientos treinta y dos punto veintiún metros cuadrados), la altura sobre nivel de banqueta 24.00 m (veinticuatro metros), así como las normas particulares y restricciones, entre otras, de la obra que se llevó a cabo en dicho inmueble, esto con el fin de acreditar que se cumple con la zonificación que le es aplicable.-----
2. Copia Cotejada con Original del Registro de Manifestación de Construcción Tipo B o C, folio FMH-C-005-2014, de fecha de recepción en la Ventanilla Única de la Delegación Miguel Hidalgo del treinta de abril de dos mil catorce y fecha de vencimiento treinta de abril del dos mil diecisiete, con una vigencia de 3 (tres) años, para el predio ubicado en Cofre de Perote, número 245 (doscientos cuarenta y cinco), colonia Lomas de Chapultepec VIII Sección, Delegación Miguel Hidalgo, Código Postal 11010, en esta Ciudad, para la construcción en un predio con una superficie de 5,432.21 m² (cinco mil cuatrocientos treinta y dos punto veintiún metros cuadrados), 8 (ocho) niveles sobre nivel de banqueta, 5 (cinco) sótanos con uso habitacional y 3 (tres) destinados para estacionamiento, superficie habitable bajo nivel de banqueta 6,732.28 m² (seis mil setecientos treinta y dos punto veintiocho metros cuadrados), una superficie total por construir de 32,500.91 m² (treinta y dos mil quinientos punto noventa y un metros cuadrados), estacionamiento cubierto 8,727.45 m² (ocho mil setecientos veintisiete punto cuarenta y cinco metros cuadrados) y un área libre de 739.93 m² (setecientos treinta y nueve punto noventa y tres metros cuadrados).-----
3. Copia Cotejada con Original del Aviso de Terminación de Obra de Manifestación de Construcción Tipo B o C, folio FMH-C-MTO-066-2016, de fecha nueve de septiembre de dos mil dieciséis, se advierte que con fecha dos de septiembre de dos mil dieciséis, se da Aviso de Terminación de la Obra realizada con registro de Manifestación de Construcción Tipo B o número RMH-C-005-2014, con fecha de expedición treinta de abril de dos mil catorce y vencimiento al treinta de abril de dos mil diecisiete, con sello de entregado en la Ventanilla Única de la Delegación Miguel Hidalgo, de fecha nueve de septiembre de dos mil dieciséis.-----



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2132/2018

4. Copia Cotejada con Original de la Autorización de Uso y Ocupación 014/2017, folio FMH-C-AUTO-123-2016, de la cual se desprende que con fecha trece de febrero de dos mil diecisiete se otorgó la Autorización Parcial de la obra realizada en el inmueble ubicado en Cofre de Perote, número 245 (doscientos cuarenta y cinco), colonia Lomas de Chapultepec VIII Sección, Código Postal 11010, Delegación Miguel Hidalgo, en esta Ciudad, en virtud de haberse verificado el cumplimiento de todas y cada una de las disposiciones que se establecen en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y demás ordenamientos vigentes aplicables en la materia, suscrito por la Directora Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Delegación Miguel Hidalgo.-----
5. Copia Cotejada con Original de la Autorización de Uso y Ocupación 056/2017, folio FMH-C-AUTO-081-2017, de la cual se desprende que con fecha siete de agosto de dos mil diecisiete se otorgó la Autorización de Uso y Ocupación de la obra realizada en el inmueble ubicado en Cofre de Perote, número 245 (doscientos cuarenta y cinco), colonia Lomas de Chapultepec VIII Sección, Código Postal 11010, Delegación Miguel Hidalgo, en esta Ciudad, en virtud de haberse verificado el cumplimiento de todas y cada una de las disposiciones que se establecen en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y demás ordenamientos vigentes aplicables en la materia, suscrito por la Directora Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Delegación Miguel Hidalgo.-----
6. Copia Cotejada con Original de la Solicitud y Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, con número de folio 718/2012, con sello de recibido en la Ventanilla Única de la Delegación Miguel Hidalgo, del trece de julio del dos mil doce y fecha de expedición del catorce de septiembre del dos mil doce, respectivamente, desprendiéndose de la Constancia que el Número Oficial asignado al inmueble que nos ocupa es el 245 (doscientos cuarenta y cinco).---
7. Copia Cotejada con Original del Oficio SEDUVI/DGAU/2151/2014 DGAU.14/DEIU/007/2014, de fecha diez de febrero de dos mil catorce, suscrito por el Director General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, en el cual se emite Dictamen de Impacto Urbano Positivo, para el proyecto de construcción de un conjunto habitacional (86 viviendas), en el predio ubicado en Cofre de Perote, número 245 (doscientos cuarenta y cinco), colonia Lomas de Chapultepec VIII Sección, Delegación Miguel Hidalgo, denominado "UNIQ LOMAS", con una superficie de 5,432.21 m2 (cinco mil cuatrocientos treinta y dos punto veintiún metros cuadrados), con una vigencia de dos años contados a partir del día siguiente a que surte efectos su notificación.-----
8. Copia Cotejada con Original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 6402-151ESVE14, con fecha de expedición dieciocho de febrero de dos mil catorce y fecha de vencimiento diecinueve de febrero del dos mil quince, para el domicilio ubicado en Cofre de Perote, número 245 (doscientos cuarenta y cinco), colonia Lomas de Chapultepec VIII Sección, Delegación Miguel Hidalgo, Código Postal 11010, de la cual se advierte que le aplica la doble zonificación Habitacional Plurifamiliar/altura 24 mts/22.50% mínimo de área libre y AV (Área Verde), por lo que el aprovechamiento del uso de suelo solicitado para la construcción de hasta 86 (ochenta y seis) viviendas, en un predio con una superficie de 5,432.21 m2 (cinco mil cuatrocientos treinta y dos punto



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2132/2018

veintiún metros cuadrados), en una superficie máxima de construcción de 20,535.03 m² (veinte mil quinientos treinta y cinco punto cero tres metros cuadrados), la que se desplantaran exclusivamente en la superficie útil de terreno 2,944.097 m² (dos mil novecientos cuarenta y cuatro punto cero noventa y siete metros cuadrados) correspondiente a la zonificación Habitacional Plurifamiliar/ altura máxima 24 mts/ 22.50% mínimo de área libre, está permitido y en la porción del predio correspondiente a la zonificación AV (áreas verdes) está prohibido.-----

9. Copia Cotejada con Original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 4594-151MEAL13, con fecha de expedición cuatro de marzo de dos mil trece y fecha de vencimiento cinco de marzo del dos mil catorce, para el domicilio ubicado en Cofre de Perote, número 245 (doscientos cuarenta y cinco), colonia Lomas de Chapultepec VIII Sección, Delegación Miguel Hidalgo, Código Postal 11010, de la cual se advierte que le aplica la doble zonificación Habitacional Plurifamiliar/altura 24 mts/22.50% mínimo de área libre y AV (Área Verde), por lo que el aprovechamiento del uso de suelo solicitado para la construcción de hasta 86 (ochenta y seis) viviendas, en un predio con una superficie de 5,432.21 m² (cinco mil cuatrocientos treinta y dos punto veintiún metros cuadrados), en una superficie máxima de construcción de 20,535.03 m² (veinte mil quinientos treinta y cinco punto cero tres metros cuadrados), la que se desplantaran exclusivamente en la superficie útil de terreno 2,944.097 m² (dos mil novecientos cuarenta y cuatro punto cero noventa y siete metros cuadrados) correspondiente a la zonificación habitacional plurifamiliar/ altura máxima 24 mts/ 22.50% mínimo de área libre, está permitido y en la porción del predio correspondiente a la zonificación AV (áreas verdes) está prohibido.-----

Del análisis de las probanzas señaladas con anterioridad, ofrecidas, durante la substanciación del presente procedimiento, se desprende que el inmueble que nos ocupa tiene una superficie del predio de 5,432.21 m² (cinco mil cuatrocientos treinta y dos punto veintiún metros cuadrados), no obstante de lo asentado por el personal especializado en funciones de verificación en el acta de visita de verificación refiere que la superficie del predio es de 3,267 m² (tres mil doscientos sesenta y siete metros cuadrados), existiendo una discrepancia de 2,165.21 m² (dos mil ciento sesenta y cinco punto veintiún metros cuadrados), misma que pone de manifiesto que se verifico un predio con una superficie menor y por ende, no se tiene la certeza de que las superficies de construcción, área libre e inclusive altura, correspondan a la superficie del predio de 5,432.21 m² (cinco mil cuatrocientos treinta y dos punto veintiún metros cuadrados), por lo que esta autoridad no cuenta con los elementos necesarios para determinar si el inmueble de mérito respeta la zonificación aplicable al mismo, es decir, los datos de las superficies y altura asentados en el acta de visita resultan ser imprecisos para la correcta y objetiva calificación de la misma, sin poder determinar 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 Miguel Hidalgo.-----

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 continuarlos 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



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2132/2018

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] Administradora del Condominio en donde se encuentra el inmueble objeto del presente procedimiento denominado [REDACTED] por conducto de su [REDACTED]

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

gvc/cjh