



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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Calzada Ignacio Zaragoza, número ochocientos treinta y ocho (838), colonia Ampliación Aviación Civil, Demarcación Territorial Venustiano Carranza, en esta Ciudad; de conformidad con los siguientes: -----

RESULTANDOS

1.- En fecha diecisiete de agosto 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/3150/2018, misma que fue ejecutada el veinte del mismo mes y año por el C. Luis Gerardo Villegas Galicia personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados. -----

2.- En fecha tres de septiembre de dos mil dieciocho, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por el C. [REDACTED] mediante el cual formuló observaciones y presentó las 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 seis de septiembre de dos mil dieciocho, mediante el cual se reconoció la personalidad del promovente en su carácter de Apoderado Legal de la persona moral denominada [REDACTED] propietaria y/o poseedora 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 once horas del diecisiete de octubre de dos mil dieciocho, haciéndose constar la incomparecencia del promovente, teniéndose por desahogadas las pruebas admitidas. -----

1/6

3.- 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 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, 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 Venustiano Carranza, 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 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, toda vez que se ingresó en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito de observaciones a que hace referencia el artículo 29 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a llevar a cabo el estudio del mismo, así como a dictar resolución debidamente fundada y motivada de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos.

Es de indicarse que el Personal Especializado en Funciones de Verificación, adscrito a este Instituto, asentó en el texto del acta de visita de verificación, que al requerir al visitado, para que exhibiera la documentación referida en la orden de visita de verificación, asentó sustancialmente y en lo que aquí nos interesa, lo siguiente:

DE VISITA DE VERIFICACIÓN ANTES MENCIONADA, POR LO QUE MUESTRA LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS:

- I.- CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, TIPO COPIA SIMPLE, CON FECHA DE EXPEDICIÓN NUEVE DE MAYO DEL DOS MIL DIECISEIS, CON VIGENCIA DE UN AÑO CONTADO A PARTIR DE SU EXPEDICIÓN, FOLIO 29168-151RACA16, PARA EL DOMICILIO EN QUE SE ACTÚA.
- II.- DICTAMEN DE IMPACTO URBANO AMBIENTAL EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, TIPO COPIA SIMPLE, CON FECHA DE EXPEDICIÓN DIECIOCHO DE NOVIEMBRE DEL DOS MIL DIECISEIS, CON VIGENCIA DE NO SE OBSERVA, FOLIO SEDUV/DGAU/26886/2016, PARA EL DOMICILIO EN QUE SE ACTÚA.
- III.- MANIFESTACIÓN DE CONSTRUCCIÓN TIPO B O C EXPEDIDO POR DELEGACIÓN VENUSTIANO CARRANZA, TIPO COPIA CERTIFICADA, CON FECHA DE EXPEDICIÓN VEINTIOCHO DE NOVIEMBRE DEL DOS MIL DIECISEIS, CON VIGENCIA DE TRES AÑOS, FOLIO 001080, PARA EL DOMICILIO EN QUE SE ACTÚA.

2/6

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, asiento 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:

UNA VEZ CONSTITUIDO EN EL INMUEBLE Y TRAS CORROBORARLO COMO CORRECTO CON EL VISITADO Y LA NOMENCLATURA PROCEDO A SOLICITAR LA PRESENCIA DEL TITULAR PROPIETARIO O POSEEDOR ATENDIENDOME EL C VISITADO EN CALIDAD DE ENCARGADO SIENDO LA PERSONA CON MAS JERARQUIA EN EL INMUEBLE, PROCEDO A DESCRIBIR; SE TRATA DE UN PREDIO EN PROCESO DE CONSTRUCCION DE OBRA NUEVA DELIMITADO CON TAPIALES METALICOS, CON RESPECTO AL ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACION OBSERVO LO SIGUIENTE: 1.- EL NUMERO DE NIVELES OBSERVADOS AL MOMENTO DE LA PRESENTE ES DE CUATRO A PARTIR DEL NIVEL MEDIO DE BANQUETA, 2.- AL MOMENTO DE LA PRESENTE OBSERVO UNA ACTIVIDAD DE CONSTRUCCION DE OBRA NUEVA EN PROCESO, 3.- LA MEDICION DE LAS SUPERFICIES ES LA SIGUIENTE: A) LA SUPERFICIE DEL PREDIO ES DE QUINCE MIL CUATROCIENTOS CUARENTA METROS CUADRADOS (15440 M2), B) LA SUPERFICIE UTILIZADA ES DE VEINTIDOS MIL CIENTO SESENTA METROS CUADRADOS (22160 M2), C) LA SUPERFICIE CONSTRUIDA ES DE DIEZ MIL OCHENTA METROS CUADRADOS (10080 M2), D) LA ALTURA ES DE DOCE METROS (12 M), E) LA SUPERFICIE DE AREA LIBRE ES DE DOCE MIL OCHENTA METROS CUADRADOS (12080 M2), CON RESPECTO A LOS APARTADOS A.- B.- Y C.-, LOS DOCUMENTOS FUERON DESCRITOS EN EL APARTADO CORRESPONDIENTE.

De lo anterior, se desprende que se trata de una obra nueva conformada por cuatro (4) niveles contados a partir del nivel medio de banqueta, en una superficie del predio de 15,440 m² (quince mil cuatrocientos cuarenta metros cuadrados), con una superficie de construcción a partir del nivel medio de banqueta de 10,080 m² (diez mil ochenta metros cuadrados), una altura de 12 m (doce metros lineales), y una superficie de área libre de 12,080 m² (doce mil ochenta metros cuadrados), 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 dicho sentido esta autoridad procede a la valoración de las pruebas que fueron admitidas y desahogadas durante la substanciación del presente procedimiento, las cuales se valoran en términos de los artículos 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, 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."-----

En dicho sentido, esta autoridad determina que la única documental idónea que el visitado exhibió durante la substanciación del presente procedimiento para acreditar en su caso el uso de suelo y superficie desarrollados en el inmueble visitado, es el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Digital, folio 29168-151RACA16 de fecha de expedición nueve de mayo de dos mil dieciséis, relativo al inmueble visitado, por lo que toda vez que esta autoridad se rige bajo el principio de buena fe que señalan los artículos 5 y 32 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, por lo que resulta procedente tomarlo en cuenta para los efectos de la presente determinación.-----

3/6

En ese sentido, del análisis realizado al Certificado antes citado, se desprende que el mismo tuvo una vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, esto fue hasta el diez de mayo de dos mil diecisiete, resultando evidente que dicho certificado no se encontraba vigente al momento de la práctica de la visita de verificación, no obstante lo anterior de las constancias que obran agredas a autos se desprende que se ejerció el derecho conferido en el mismo, ya que de las constancias que obran en autos se advierte la copia certificada del Registro de Manifestación de Construcción Tipo B o C, folio 001080, con sello de ventanilla única de la delegación Venustiano Carranza de fecha primero de diciembre de dos mil dieciséis, trámite que se realizó dentro de la vigencia del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Digital, folio 29168-151RACA16 de fecha de expedición nueve de mayo de dos mil dieciséis, 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, documental a la que se le otorga pleno valor probatorio al tratarse de documento expedido por funcionario público en ejercicio de sus atribuciones en términos del artículo 327 fracción II y 403 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, por lo que esta autoridad determina procedente tomarlo en cuenta para los efectos de la presente determinación.-----

Una vez precisado lo anterior, del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Digital, folio 29168-151RACA16 de fecha de expedición nueve de mayo de dos mil dieciséis, relativo al inmueble visitado, se desprende en su parte conducente lo siguiente:-----





(1) Con base en el ACUERDO POR EL QUE SE APRUEBA LA CONSTITUCIÓN DE UN POLIGONO DE ACTUACIÓN, MEDIANTE EL SISTEMA DE ACTUACIÓN PRIVADO EN EL PREDIO UBICADO EN LA CALZADA IGNACIO ZARAGOZA NÚMERO 838, COLONIA AMPLIACIÓN AVIACIÓN CIVIL DELEGACIÓN VENUSTIANO CARRANZA, DE FECHA DE 23 DE FEBRERO DE 2016, se permitirá lo siguiente:

| Predio | Uso de Suelo | Niveles | Área Libre mínima | Área Máxima de Desplante | Sup. Máx. Const. | Densidad |
|----------------------------------|--------------------|----------|-------------------|--------------------------|------------------------------------|----------|
| Calzada Ignacio Zaragoza No. 838 | Habitacional Mixto | 6 (seis) | 5,431.73 | 10,163.70 | 62,559.85 S.N.B. m ² | 2* |

*: El número de viviendas factibles, se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto.

Por lo que, toda vez que ha quedado precisado en la imagen anterior, se advierte que el inmueble visitado, tiene permitido hasta seis (6) niveles máximos de construcción, una superficie máxima de construcción de 62,559.95 m² (sesenta y dos mil quinientos cincuenta y nueve punto noventa y cinco metros cuadrados) sobre nivel de banquetta y un área libre mínima de 5,431.73 m² (cinco mil cuatrocientos treinta y uno punto setenta y tres metros cuadrados), por lo que se hace evidente que los niveles, superficie de construcción y 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 la zonificación aplicable prevista en Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Digital, folio 29168-151RACA16 de fecha de expedición nueve de mayo de dos mil dieciséis, toda vez que ha quedado precisado en líneas que anteceden que el inmueble visitado se encontraba conformado por cuatro (4) niveles contados a partir del nivel medio de banquetta, con una superficie de construcción a partir del nivel medio de banquetta de 10,080 m² (diez mil ochenta metros cuadrados), y una superficie de área libre de 12,080 m² (doce mil ochenta metros cuadrados), por lo anterior se determina que la persona moral denominada [REDACTED]

[REDACTED] propietaria y/o poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, observa las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en materia de desarrollo urbano y uso de suelo.

4/6

Asimismo, del objeto y alcance que señala la Orden de Visita de Verificación materia del presente asunto, se desprende en la parte conducente, que: "Para el cumplimiento del objeto y alcance, el visitado debe exhibir: B.- Los dictámenes y/o permisos que en su caso apliquen al inmueble visitado con base en lo establecido en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento, así como en el Programa General, Programa Delegacional y/o Programa Parcial de Desarrollo Urbano y Normas de Ordenación." (sic). Al respecto, el artículo 86 inciso A fracción III del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, dispone de manera textual, lo siguiente: --

Artículo 86. Se requiere dictamen de impacto urbano o impacto urbano ambiental positivo para la obtención de la autorización, la licencia o el registro de manifestación de construcción, en los siguientes casos: -----

A) Dictamen de impacto urbano y/o impacto urbano ambiental, cuando se pretendan ejecutar:

I. Proyectos de vivienda con más de 10,000 metros cuadrados de construcción; -----

II. Proyectos de oficinas, comercios, servicios, industria o equipamiento con más de 5,000 metros cuadrados de construcción; -----

III. Proyectos de usos mixtos (habitacional, comercio, servicios o equipamiento) con más de 5,000 metros cuadrados de construcción; y-----

IV. Proyectos donde aplique la Norma de Ordenación General número 10.-----

B) Únicamente Dictamen de impacto urbano en los siguientes casos: -----

I. Estaciones de servicio de combustibles para carburación como gasolina, diésel, gas LP y gas natural, para el servicio público y/o autoconsumo.-----

En este caso además del dictamen de impacto urbano, se debe cumplir con lo dispuesto en el artículo 95 de la Ley de Hidrocarburos; y-----





II. Crematorios.

Cuando se pretenda ampliar construcciones existentes y éstas cuenten con un dictamen de impacto urbano o impacto urbano ambiental positivo o acrediten que la construcción se ejecutó antes de la obligatoriedad de obtener el dictamen positivo de impacto urbano, acreditándolo con la licencia y/o manifestación de construcción correspondiente, podrá ampliarse la edificación sin necesidad de un nuevo estudio de impacto urbano o impacto urbano ambiental, siempre y cuando la ampliación no rebase 5,000 metros cuadrados de construcción" (sic).

Al respecto, del acta de visita de verificación se advierte que el inmueble cuenta con una superficie construida de 10,080 m² (diez mil ochenta metros cuadrados), por lo que está obligado a contar con Dictamen de Impacto Urbano y/o Impacto Urbano Ambiental, de las constancias que obran en autos se advierte la copia cotejada con copia certificada del oficio SEDUVI/DGAU/26886/2016 DGAU.16/DEIU/057/2016 de fecha dieciocho de noviembre de dos mil dieciséis; en el cual se resuelve emitir el dictamen de estudio de impacto urbano positivo para el proyecto de construcción solicitado en el inmueble visitado, con una vigencia de dos años contados a partir del día siguiente a su notificación, por tanto, se determina que el inmueble visitado da cumplimiento a la obligación en estudio.

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 de los niveles, superficie de construcción y superficie de área libre observadas en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación, así como contar con Dictamen de Impacto Urbano, de conformidad con el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Digital, folio 29168-151RACA16 de fecha de expedición nueve de mayo de dos mil dieciséis, en relación con el artículo 43, 47, 48 y 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismo que cita:

5/6

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 declara 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 a los niveles, superficie de construcción y superficie de área libre observados en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación, así como contar con Dictamen de Impacto Urbano, se determina que la persona moral denominada [REDACTED] propietaria y/o poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, observa las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en materia de Desarrollo Urbano y uso de suelo, 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 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 en cita.-----

SEXTO.- Notifíquese personalmente el contenido de la presente resolución a la persona moral denominada [REDACTED] propietaria y/o poseedora del inmueble materia del presente procedimiento por conducto de su apoderado legal el C. [REDACTED] y/o a los CC. [REDACTED]

[REDACTED] autorizados en el presente procedimiento, en el domicilio señalado para tales efectos, ubicado en [REDACTED] en esta Ciudad.-----

SÉPTIMO.- Previa notificación de la presente determinación administrativa que conste en las actuaciones del procedimiento número INVEADF/OV/DUYUS/3150/2018, 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.-----

6/6

OCTAVO.- CÚMPLASE -----

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

DYBC/ACC

