



“2020, año de Leona Vicario, Benemérita Madre de la Patria”

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/619/2019

En la Ciudad de México, a veinticuatro de enero de dos mil veinte. -----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Calle Lousiana, número ochenta (80), Colonia Nápoles, código postal 03810, Alcaldía Benito Juárez, en esta Ciudad; atento a los siguientes: -----

RESULTANDOS

1.- En fecha siete de noviembre 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/619/2019, misma que fue ejecutada el once del mismo mes y año por la C. Taryn Ariadna Gutiérrez Lerma, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados. -----

2.- El día veinticinco de noviembre de dos mil diecinueve se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por el C. [REDACTED] mediante el cual formuló observaciones respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia de este asunto, recayéndole acuerdo de fecha veintinueve de noviembre de dos mil diecinueve, mediante el cual 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 once horas del día diez de enero de dos mil veinte, haciéndose constar la comparecencia del promovente y por acreditada su calidad como Apoderado Legal de la persona moral denominada [REDACTED] interesada en el presente procedimiento, teniéndose por desahogadas las pruebas admitidas y por formulados alegatos de forma escrita. -----

1/6

3.- Una vez substanciado el presente procedimiento de verificación, esta Instancia 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 los procedimientos de calificación de actas de visita de verificación en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiesen incurridos los visitados; de conformidad con lo dispuesto en los artículos 14 párrafo segundo y 16 primer párrafo, 17 párrafo tercero, 44 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, de la 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



“2020, año de Leona Vicario, Benemérita Madre de la Patria”

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/619/2019

del Distrito Federal, así como al Programa General de Desarrollo Urbano, Programa Delegacional y/o Parcial de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Benito Juárez, 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, 7, 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 debidamente fundada y motivada de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos.-----

1.- 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 plena y legalmente en el inmueble objeto de la presente orden y corroborándose de ser el correcto por así constar con la nomenclatura oficial de la calle y con el visitado, me identifico plenamente con el visitado, le explico el motivo de mi visita de la verificación y el me permite el acceso, dando cumplimiento al oficio de Comisión INVEACDMX/OV/COM/3534/2019 de fecha siete de noviembre de 2019. Observo que se trata de un predio de planta baja y cinco niveles, con tres torres construidas, donde observo que la obra civil ya está terminada y al momento de la presente se observan trabajos o en etapa de acabados, como son instalaciones eléctricas e hidrosanitarias, herrería, pisos y tablas, colocación de sistemas también en acabados. En cuanto al objeto y alcance de la orden: (1) El aprovechamiento observado es de obra en etapa de acabados para conjunto habitacional. (2) Se observan dos niveles bajo nivel de banquetta (3) el número de niveles de la edificación sobre nivel de banquetta es de seis niveles (4) se observan (146) departamentos y seis departamentos (5) las Mediciones siguientes: a) la superficie total del predio es de (5,510) cinco mil quinientos diez metros cuadrados. b) la superficie de Construcción es de (21,408) veintiuno mil cuatrocientos ochos metros cuadrados sobre banquetta y (11,070) once mil veinte metros cuadrados bajo banquetta, c) la superficie de área libre (1,942) mil novecientos cuarenta y dos metros cuadrados, d) la superficie de desplante es de (3,568) tres mil quinientos sesenta y ocho metros cuadrados e) la altura de empizos es de (3.60) tres punto sesenta metros lineales f) la altura del inmueble (21.60) veintiuno punto sesenta metros lineales g) la superficie construida a partir de nivel medio de banquetta (21,408) veintiuno mil cuatrocientos ochos metros cuadrados, h) No se advierte nivel medio de banquetta (6) se encuentra entre las calles de Nebraska e Idaho, la calle más próxima es Idaho a (22) veintidos metros lineales, (7) las dimensiones de los frentes, tiene frente por Louisiana de (47) cuarenta y siete metros lineales y tiene frente por Alabama de (16.75) dieciséis punto setenta y cinco metros lineales e los numeraba A y B ya descritos en la parte documental consta.

2/6

Al respecto, el personal especializado en funciones de verificación hizo constar que se trata de una obra en etapa de acabados, constituida al momento de la visita de verificación por seis (6) niveles contados a partir del nivel de banquetta, ciento cuarenta y seis (146) departamentos, con una superficie del predio de 5,510 m² (cinco mil quinientos diez metros cuadrados), una superficie de construcción de 21,408 m²





“2020, año de Leona Vicario, Benemérita Madre de la Patria”

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/619/2019

(veintiún mil cuatrocientos ocho metros cuadrados) a partir del nivel de banquetta, una superficie de area libre de 1,942 m² (mil novecientos cuarenta y dos metros cuadrados), con una superficie de desplante de 3,568 m² (tres mil quinientos sesenta y ocho metros cuadrados), y una altura a partir del nivel de banquetta de 21.60 m (veintiuno punto sesenta metros), superficies que se determinaron utilizando 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 los artículos 46 fracción III de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 3 fracción XVI del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, manifestaciones que tienen pleno valor probatorio.

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

siguientes documentos: exhibe ① Copia simple de Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, Folio 33836-151MEJO18 de fecha doce de junio de 2018 Para mismo domicilio, con vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición. ② copia simple de Constancia de Alineamiento y/o Nuevo Oficial Folio 0988 de fecha 31 de Mayo de 2016 para mismo domicilio.

Documentales respecto de las cuales esta autoridad se pronunciara en párrafos posteriores toda vez que las mismas fueron exhibidas durante la sustanciación del presente procedimiento.

3/6

En dicho sentido esta autoridad procede a la valoración de las pruebas admitidas y desahogadas durante la substanciación del presente procedimiento, las cuales se valoran en términos de los artículos 327 fracción II, 373 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. Documental publica, consistente en la copia Certificada de Certificado Único de zonificación de Uso del Suelo, de fecha de expedición de doce de junio de dos mil dieciocho, folio 33836-151MEJO18, para el inmueble objeto del presente procedimiento, la cual se valora en términos de los artículos 327 fracción II 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, con la que se pretende acreditar que el inmueble de mérito cumple con la zonificación aplicable al mismo, por lo cual esta autoridad entrara a su estudio en líneas posteriores.
2. Documental publica, consistente en la Copia Certificada del Registro de Manifestación de Construcción Tipo B o C, número de folio FBJ-0003-19, de fecha veintiocho de febrero de dos mil diecinueve, para el inmueble objeto del presente procedimiento, con una vigencia del veintiocho de febrero de dos mil diecinueve al veintiocho de febrero de dos mil veintidós, misma que se valora en términos de los artículos 327 fracción II 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, la cual tiene valor indicativo, respecto a llevar a cabo una obra nueva en el inmueble visitado y que será tomada en cuenta para efectos de haber acreditado ejercer el derecho conferido en el Certificado Único de zonificación de Uso del Suelo, de fecha de expedición de doce de junio, folio



“2020, año de Leona Vicario, Benemérita Madre de la Patria”

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/619/2019

33836-151MEJO18.-----

3. Documental publica, consistente en la copia certificada del Dictamen de Estudio de Impacto con número de folio 6446-121MEJO18, consecutivo 012/DOUL/2018, numero de oficio SEDUVI/DGAU/4546/2018 DGAU.18/DEIU/051/2018, de fecha ocho de noviembre de dos mil dieciocho, la cual se valora en términos de los artículos 327 fracción II 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, y que contiene el dictamen de impacto urbano positivo para la construcción de un conjunto habitacional en el inmueble que nos ocupa, por lo cual esta autoridad entrara a su estudio en líneas posteriores.-----

Una vez precisado lo anterior, esta autoridad determina que para efecto de emitir la presente determinación, por establecer la zonificación que le corresponde al inmueble visitado, entrará al estudio del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, Folio 33836-151MEJO18, con fecha de expedición del doce de junio de dos mil dieciocho, expedido a favor del inmueble materia del presente procedimiento, del cual se desprende que tenía una vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, esto fue, hasta el trece de junio de dos mil diecinueve, resultando evidente que dicho certificado no se encontraba vigente al momento de la visita de verificación; sin embargo, acredita haber ejercido el derecho conferido en el mismo, en términos del artículo 158 fracción II párrafo tercero del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al haber tramitado su Registro de Manifestación de Construcción Tipo B o C, Folio FBJ-0003-19, de fecha veintidós de febrero de dos mil diecinueve, respecto del inmueble de mérito, durante la vigencia del Certificado antes citado, el cual al ser consultado en la página electrónica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, coincide plenamente con la imagen digital almacenada en dicha página, por lo que esta autoridad determina tomarlo en cuenta para los efectos de la presente resolución.-----

4/6

Ahora bien, del estudio y análisis del Certificado antes mencionado, se advierte que al inmueble le aplica la zonificación H/6/33:22,274.1768 m², (Habitacional, seis niveles, 33 % de área libre y superficie máxima de construcción de veintidós mil doscientos setenta y cuatro punto mil setecientos sesenta y ocho metros cuadrados), de acuerdo a la aplicación de la norma particular para apoyar la reubicación de oficinas y otros usos diferentes a la vivienda, por lo que toda vez que del acta de visita de verificación materia del presente asunto, se advierte que el inmueble de referencia contaba con seis (6) niveles contados a partir del nivel de banquetta, y una superficie de construcción de 21,408 m² (veintiún mil cuatrocientos ocho metros cuadrados), por lo que se hace evidente que los niveles y la superficie máxima de construcción observados al momento de la visita de verificación en el inmueble visitado, son los permitidos en la zonificación aplicable prevista en el Certificado de referencia.-----

Asimismo, para determinar si el visitado cumple con la superficie mínima de área libre requerida que señala la zonificación aplicable, resulta necesario como primer paso establecer la superficie del predio referida en el Certificado de mérito, la cual es de 5,540.84 m² (cinco mil quinientos cuarenta punto ochenta y cuatro metros cuadrados), en ese sentido, se desprende que el porcentaje de área libre que debe respetar es de 33%, esto es: 1,828.4772 m² (mil ochocientos veintiocho punto cuatro mil setecientos setenta y dos metros cuadrados), sin embargo, del texto del acta de visita de verificación se desprende lo siguiente: "...c) la superficie de area libre (1,942) mil novecientos cuarenta y dos metros cuadrados..." (sic), con lo que se pone de manifiesto que el inmueble visitado respeta el porcentaje mínimo de área libre que se señala en la zonificación aplicable al inmueble visitado, de conformidad con el Certificado en estudio.-----



“2020, año de Leona Vicario, Benemérita Madre de la Patria”

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/619/2019

Ahora bien, del Certificado que nos ocupa, se desprende que al inmueble visitado le es aplicable la norma de ordenación número 19 referente al “Estudio de Impacto Urbano”, tal y como se advierte a continuación:-----

ÁREAS DE ACTUACIÓN No Aplica /	NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN NORMA 19. "Estudio de impacto urbano".
CARACTERÍSTICA PATRIMONIAL No Aplica	

En ese sentido, de la información anterior, se desprende que el inmueble visitado debe contar con Dictamen de Impacto Urbano; al respecto, de las constancias que obran agregadas en los autos del presente procedimiento se advierte copia certificada del oficio número SEDUVI/DGAU/4546/2018 DGAU.18/DEIU/051/2018, de fecha ocho de noviembre de dos mil dieciocho, signado por el Director General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, relativo al Dictamen positivo de Impacto Urbano correspondiente al inmueble materia del presente procedimiento, derivado de lo anterior, se hace evidente que el inmueble visitado acreditó contar con el Dictamen de Impacto Urbano antes citado, dando así cumplimiento a dicha obligación y con ello la observancia a la norma 19 que le aplica al inmueble de trato.-----

En virtud de lo anterior, esta autoridad determina que el visitado hasta el momento de la visita de verificación materia del presente procedimiento, observa las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, respecto de los niveles, superficie máxima de construcción y superficie de área libre observados al momento de la visita de verificación, así como acreditar contar con el Dictamen de Impacto Urbano, de conformidad con la zonificación aplicable, prevista en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, Folio 33836-151MEJO18, con fecha de expedición del doce de junio de dos mil dieciocho, de conformidad con el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismo que cita:-----

5/6

“Artículo 43. Las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley.”-----

Lo anterior en relación con lo establecido en los numerales 47, 48 y 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que para mayor referencia a continuación se citan:-----

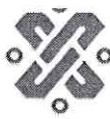
“Artículo 47. Las normas de ordenación establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo. Las Secretaría las expedirá en los términos que señale esta ley y su reglamento.”-----

“Artículo 48 El ordenamiento territorial comprende el conjunto de disposiciones que tienen por objeto establecer entre la zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo del Distrito Federal, los asentamientos humanos, las actividades de los habitantes y las normas de ordenación. Comprende asimismo las disposiciones en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano.”-----

“Artículo 51. Para la zonificación del territorio del Distrito Federal se considerarán las siguientes zonas y usos del suelo: -----

I. En suelo urbano: Habitacional; Comercial; De Servicios; Industrial; Espacio Abierto; Áreas Verdes, y los demás que se establezcan en el reglamento.-----

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.---



“2020, año de Leona Vicario, Benemérita Madre de la Patria”

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/619/2019

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

“Artículo 87. Ponen fin al procedimiento administrativo:-----

I. La resolución definitiva que se emita.”-----

-----**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.- Por lo que hace a los niveles, superficie máxima de construcción y superficie mínima de área libre observados en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación y acreditar contar con el Dictamen de Impacto urbano, esta autoridad determina que la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble visitado, al momento de la visita de verificación cumplió con las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, dejando a salvo a la facultad dada a esta autoridad para ordenar y realizar las visitas de verificación necesarias en el inmueble; lo anterior en términos de lo previsto en el considerando TERCERO de la presente resolución administrativa.-----

6/6

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.- Notifíquese personalmente a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble objeto del presente procedimiento de verificación, y/o a la persona moral denominada [REDACTED] por conducto de su apoderado legal el C. [REDACTED] y/o a los ciudadanos [REDACTED] en su carácter de autorizados, en el domicilio señalado para oír y recibir notificaciones, ubicado en [REDACTED] en esta Ciudad.-----

SEXTO.- 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. 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/AGC/KRRG