



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2143/2018

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Calzada de la Viga, número 376 (trescientos setenta y seis), colonia Jamaica, Demarcación Territorial Venustiano Carranza, en la Ciudad de México, atento a los siguientes:-----

RESULTANDOS

1.- El dieciséis 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/2143/2018, misma que fue ejecutada el diecisiete del mismo mes y año, por el servidor público Luis Alberto Martínez Navarro, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados.-----

2.- El día diez 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 quince de agosto 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]

[REDACTED] propietaria y/o poseedora del inmueble objeto del presente procedimiento, asimismo se tuvo por señalado el domicilio para oír y recibir notificaciones, por autorizadas a las personas señaladas en su escrito de observaciones para los mismos efectos, 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 nueve horas con treinta minutos del cinco de septiembre de dos mil dieciocho, haciéndose constar la comparecencia del promovente, teniéndose por desahogadas las pruebas admitidas y en la etapa de alegatos no realizó ninguna manifestación.-----

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 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 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 y 78 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 96 y 97, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.-----

N



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2143/2018

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 Venustiano Carranza y Normas de Ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación instrumentada en el establecimiento 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, 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 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, asento en la parte conducente lo siguiente: -----

"...TRATÁNDOSE DE UN INMUEBLE DE PLANTA BAJA Y CINCO NIVELES SUPERIORES, FACHADA COLOR BLANCO CON GRIS Y NARANJA, CON NÚMERO VISIBLE AL INTERIOR SE OBSERVA, UN CUBÍCULO DE VIGILANCIA, UN MÓDULO DE VENTAS CON PERSONAL QUE DA INFORMES SOBRE LA VENTA DE LOS DEPARTAMENTOS DEL MISMO INMUEBLE, ASÍ TAMBIÉN OBSERVO EN FACHADA UNA LONA DONDE SE LEE: QUIERO CASA, ÚLTIMOS DEPTOS DESDE 48 M2 HASTA 64 DE DOS O TRES RECAMARAS UNO Y DOS BAÑOS, TELÉFONOS 50250424. AL INTERIOR OBSERVO CUATRO TORRES DE 140 DEPARTAMENTOS AL MOMENTO CON USO HABITACIONAL, DE LOS CUALES 133 DEPARTAMENTOS SE ENCUENTRAN VENDIDOS Y 98 DEPARTAMENTOS SE ENCUENTRAN OCUPADOS, CUENTA CON 4 ELEVADORES, 168 LUGARES DE ESTACIONAMIENTO UBICADOS EN UN SEMISÓTANO, UN SÓTANO, ASÍ TAMBIÉN OBSERVO UN ÁREA DE JUEGOS INFANTILES, UNA LUDOTECA, Y UN SALÓN DE USOS MÚLTIPLES CON BAÑOS. AL MOMENTO NO OBSERVO QUE SE LLEVEN A CABO TRABAJOS DE CONSTRUCCIÓN, NO OBSERVO TRABAJADORES NI MATERIALES NI HERRAMIENTAS. RESPECTO AL ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN SEÑALO LO SIGUIENTE, 1) AL MOMENTO EL USO DE SUELO OBSERVADO ES EL DE CONDOMINIO DE USO HABITACIONAL CON OFICINA DE VENTAS. 2) LAS SUPERFICIES DEL INMUEBLE SON LAS SIGUIENTES A) DEL INMUEBLE VISITADO 2237 M2 (DOS MIL DOSCIENTOS TREINTA Y SIETE) METROS CUADRADOS, B) LA SUPERFICIE UTILIZADA ES DE 13,576 M2 (TRECE MIL QUINIENTOS SETENTA Y SEIS) METROS CUADRADOS, C) LA SUPERFICIE CONSTRUIDA ES DE 9,105 M2 (NUEVE MIL CIENTO CINCO) METROS CUADRADOS D) LA ALTURA ES DE 19.9 M2 (DIECINUEVE PUNTO NUEVE) METROS. E) EL AREA LIBRE ES DE 720 M2 (SETECIENTOS VEINTE) METROS CUADRADOS..."(sic).-----

De lo anterior, se desprende que se trata de un inmueble constituido al momento de la visita de verificación por cuatro (4) torres conformadas por planta baja y cinco niveles, en



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2143/2018

una superficie del predio de 2237 m2 (dos mil doscientos treinta y siete metros cuadrados), en una superficie de construcción de 9,105 m2 (nueve mil ciento cinco metros cuadrados) y una superficie de área libre de 720 m2 (setecientos veinte metros cuadrados), 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, 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 valor probatorio pleno.

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 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. Instrumento Notarial número 78,797, de fecha once de agosto de dos mil catorce, pasada ante la fe del Notario Público número 227, Licenciado Carlos Antonio Morales Monte de Oca, en el que se hace constar los poderes que otorgan las personas morales denominadas

[Redacted]

representadas por el ciudadano [Redacted] a favor del ciudadano [Redacted] y/o otros, así como los poderes que otorgan las personas morales denominadas

[Redacted]

representadas por el ciudadano [Redacted] a favor de los ciudadanos [Redacted] y los poderes que otorgan las personas morales denominadas

[Redacted]

representadas por el ciudadano [Redacted] a favor de los ciudadanos [Redacted]

- 2. Oficio SEDUVI/DGAU/9286/2015, DGAU.15/DEIU/021/2015, de fecha once de mayo de dos mil quince, suscrito por el Director General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en el cual se emite Dictamen de Estudio de Impacto Urbano Positivo, para el proyecto de construcción de un edificio para 218 (doscientas dieciocho) viviendas, en el predio ubicado en Calzada de la Viga, número 376 (trescientos

N



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2143/2018

setenta y seis), colonia Jamaica, Delegación Venustiano Carranza.-----

3. Registro de Manifestación de Construcción tipo B o C, folio RVC/B/22/15/AMPL, con sello de registrada en la Ventanilla Única de la Delegación Venustiano Carranza, de fecha doce de octubre de dos mil quince, para el predio ubicado en [REDACTED] de la que se desprende que se realizó una ampliación en una superficie del predio de 2,301 m² (dos mil trescientos un metros cuadrados), con una superficie a ampliar de 5,949.05 m² (cinco mil, novecientos cuarenta y nueve punto cinco metros cuadrados) y una superficie construida existente de 8,252.65 m² (ocho mil doscientos cincuenta y dos punto sesenta y cinco metros cuadrados), dando como resultado de la superficie existente más la ampliación de 13,981.12 m² (trece mil novecientos ochenta y uno punto doce metros cuadrados), una superficie de desplante de 1,553.64 m² (mil quinientos cincuenta y tres punto sesenta y cuatro metros cuadrados), número de niveles 4 (cuatro) existentes más 2 (dos) por ampliar, resultando 6 (seis) niveles y una superficie de área libre de 747.36 m² (setecientos cuarenta y siete punto treinta y seis metros cuadrados).-----
4. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 89957-151TORA14, con fecha de expedición veinte de noviembre de dos mil catorce, para el domicilio ubicado en [REDACTED] de la cual se advierte que le aplica la zonificación HC/4/25 (Habitacional con comercio en planta baja, 4 niveles máximos de construcción y 25% de área libre), asimismo por la aplicación de la Norma de Ordenación sobre Vialidad para Calzada de la Viga- Circunvalación (Eje 1 Oriente), Parámetro Oriente, tramo C-D, de Avenida Fray Servando Teresa de Mier a Viaducto Río de la Piedad, le corresponde la zonificación: HM/Z. Aplica la Norma General de Ordenación No. 10, referente a "Alturas máximas en vialidades en función de la superficie del predio y restricciones de construcción al fondo y laterales", y por tratarse de un predio entre 2,001.00 m² y 2,500.00 m² (2,301.00 m²) de superficie, le aplica la zonificación HM/15/30 (Habitacional Mixto, 15 Niveles máximos de construcción, con una superficie máxima de construcción de 24,160.50 m² (veinticuatro mil, ciento sesenta punto cincuenta metros cuadrados) y 30% mínimo de área libre).-----

Ahora bien, esta autoridad determina que la documental que puede ser considerada al momento de emitir la presente determinación, por establecer los niveles y las superficies con que debe contar el inmueble objeto del presente procedimiento, es el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 89957-151TORA14, con fecha de expedición veinte de noviembre de dos mil catorce, a favor del inmueble visitado, del que se advierte que fue expedido conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Venustiano Carranza, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el veintiséis de enero de dos mil cinco, asimismo, dicho Certificado contaba con una vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, es decir, hasta el día veintiuno de noviembre de dos mil quince, resultando evidente que dicho certificado no se encontraba vigente al momento de la práctica de la visita de verificación; no obstante, se 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 el Registro de Manifestación de Construcción tipo B o C, folio RVC/B/22/15/AMPL, de fecha doce de octubre de dos mil quince, durante la vigencia del Certificado de referencia, por lo que esta autoridad determina tomarlo en cuenta para los efectos de la presente resolución.-----



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2143/2018

En dicho sentido, del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 89957-151TORA14, con fecha de expedición veinte de noviembre de dos mil catorce, que nos ocupa, se desprende que al inmueble objeto del presente procedimiento, le aplica la norma de ordenación número 10: alturas máximas en vialidades en función de la superficie del predio y restricciones de construcción al fondo y laterales, por lo que de conformidad con la superficie del predio y de conformidad con la norma antes referida, tiene permitidos quince (15) niveles máximos de construcción y al momento de la visita de verificación contaba con seis (6) niveles, una superficie de construcción de 24,160.50 m² (veinticuatro mil, ciento sesenta punto cincuenta metros cuadrados), por lo que al momento de la visita de verificación contaba con una superficie de 9,105 m² (nueve mil ciento cinco metros cuadrados), por lo que se hace evidente que respecto al número de niveles y superficie de construcción observados al momento de la visita de verificación en el inmueble que nos ocupa, son los permitidos en la zonificación aplicable prevista en el certificado de referencia.

Ahora bien, por lo que respecta a la superficie del predio, es de señalar que el personal especializado en funciones de verificación asentó en el acta de visita de verificación, que la superficie de predio es de 2,237 m² (dos mil doscientos treinta y siete metros cuadrados), no obstante del contenido del Registro de Manifestación de Construcción tipo B o C, folio RVC/B/22/15/AMPL, de fecha doce de octubre de dos mil quince, citada en líneas anteriores, se desprende que la superficie del predio del inmueble visitado es de 2,301 m² (dos mil trescientos un metros cuadrados), por lo resulta evidente que existe una variación de 64 m² (sesenta y cuatro metros cuadrados), siendo este un dato impreciso para la correcta y objetiva calificación del acta de visita de verificación que nos ocupa; una vez determinado lo anterior, es de concluir que esta autoridad queda limitada a emitir pronunciamiento alguno respecto de la superficie de área libre, toda vez que no cuenta con los elementos necesarios para determinar el cumplimiento de ésta.

Y por lo que hace a cumplir con la Norma General de Ordenación número 19, referente a contar con un Estudio de Impacto Urbano, señalada en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 89957-151TORA14, con fecha de expedición veinte de noviembre de dos mil catorce y en la Orden de Visita de Verificación que nos ocupa de fecha dieciséis de julio de dos mil dieciocho, sobre el particular se hace constar que durante la substanciación del presente procedimiento fue exhibido en copia cotejada con original del Oficio SEDUVI/DGAU/9286/2015, DGAU.15/DEIU/021/2015, de fecha once de mayo de dos mil quince, suscrito por el Director General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, mediante el cual se emitió Dictamen de Estudio de Impacto Urbano Positivo, para el proyecto de construcción en el predio ubicado en [REDACTED]

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 y Uso del Suelo, respecto de los niveles y superficie máxima de construcción observados en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación, así como contar con el Estudio de Impacto Urbano de conformidad con la zonificación aplicable, prevista en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 89957-151TORA14, con fecha de expedición veinte de noviembre de dos mil catorce, y de acuerdo con los artículos 43, 47, 48 y 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

Los ordenamientos legales precisados con anterioridad, se citan para mayor referencia a continuación:



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2143/2018

“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”.

“Artículo 47.- Las normas de ordenación establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo. Su expedición corresponde a la Asamblea en ejercicio de la facultad que para legislar en desarrollo urbano, particularmente en uso del suelo, así como en vivienda, construcciones y edificaciones, le confieren los artículos 122, apartado C, Base Primera, fracción V, inciso j), de la Constitución Federal, y 42, fracción XIV, del Estatuto de Gobierno del Distrito Federal”.

“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

Dejándose a salvo la facultad dada a esta autoridad para ordenar y realizar las visitas de verificación necesarias en el inmueble de mérito, en términos de los artículos 14 y 15 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

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 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 respetar los niveles y superficie máxima de construcción, observados en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación, esta autoridad determina que la persona moral denominada [REDACTED] propietaria y/o poseedora del inmueble objeto del presente procedimiento, al momento de la visita de verificación cumplió con las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, además de contar con Estudio de Impacto Urbano y en términos de los artículos 14 y 15 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se deja a salvo la facultad dada a esta autoridad para ordenar y realizar las visitas de verificación necesarias en el inmueble de mérito; 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



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2143/2018

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 al ciudadano [REDACTED] en su carácter de Apoderado Legal de la persona moral denominada [REDACTED] propietaria y/o poseedora del inmueble objeto del presente procedimiento y/o a los ciudadanos [REDACTED]

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

MAZR/OV/C/JH