



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/349/2021

En la Ciudad de México, a siete de enero de dos mil veintidós.-----

Vistos para resolver en definitiva los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en avenida Insurgentes Sur, número mil ochocientos treinta y uno (1831), colonia Guadalupe Inn, demarcación territorial Álvaro Obregón, código postal cero mil veinte (01020), Ciudad de México; atento a los siguientes:-----

-----**RESULTANDOS**-----

1.- El nueve de noviembre de dos mil veintiuno, se emitió la orden de visita de verificación respecto del inmueble visitado, la cual fue ejecutada el diez del mismo mes y año, por la servidora pública Cecilia García Urbina, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, quien asentó en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados.-----

2.- El veinticuatro de noviembre de dos mil veintiuno, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito signado por el ciudadano [REDACTED] quien se ostentó como representante legal de la persona moral [REDACTED], mediante el cual formuló observaciones y presentó pruebas que consideró pertinentes respecto de los hechos, objetos y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia de este asunto, al cual le recayó proveído de fecha veintiséis de noviembre de dos mil veintiuno, mediante el cual se tuvo por señalado el domicilio para oír y recibir notificaciones, por autorizados a los ciudadanos indicados y por ofrecidas y admitidas las pruebas enlistadas, señalándose fecha y hora para que tuviera verificativo la audiencia de ley.-----

3.- Una vez seguida la secuela procesal, siendo las once horas del diez de diciembre de dos mil veintiuno, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos; haciéndose constar la comparecencia del ciudadano [REDACTED] en su carácter de autorizado por el ciudadano [REDACTED], representante legal de la persona moral [REDACTED], a quien se le tuvo por acreditada la personalidad con que se ostenta y el interés de su representada, teniéndose por desahogadas las pruebas admitidas y por formulados los alegatos, turnándose el presente expediente a etapa de resolución. -----

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

-----**CONSIDERANDOS**-----

PRIMERO.- El Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, es competente para conocer y resolver los procedimientos de calificación de actas de visita de verificación administrativa en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiesen incurrido las personas visitadas; de conformidad con lo dispuesto en los artículos 14, párrafo segundo, 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, 8, 9, 13, 97 párrafo segundo, 98, 105, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c y IV, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, así como el transitorio Quinto del decreto publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha doce de junio de dos mil diecinueve de la ley antes citada; 1, 3, fracciones III y V, 6 fracciones IV y V, 10, 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 fracción VI, 3, apartado B, fracción III.-----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/349/2021

numeral 1, 6, 15, fracción II, 16, 17, apartado C, Sección Primera, fracciones I, IV, V y XII, del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 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 del Distrito Federal, así como al Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Álvaro Obregón, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el diez de mayo de dos mil once, 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 materia del presente procedimiento, por lo que se resuelve en apego 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 ADMINISTRATIVA, se realiza de conformidad con lo previsto en los artículos 105, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México 10, de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; y 35, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a valorar las constancias que integran el expediente en el que se actúa, a efecto de dictar la resolución que conforme a derecho corresponda, de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos.

I.- Se procede al análisis del texto del acta de visita de verificación administrativa, de la que se desprende que al momento de la visita de verificación la persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias, lo siguiente:

HECHOS OBSERVADOS: CONSTITUIDA PLENA Y LEGALMENTE EN EL DOMICILIO SEÑALADO POR LA ORDEN Y CERCIORÁNDOME DE SER EL CORRECTO MEDIANTE NOMENCLATURA Y POR ASÍ CONFIRMAR CON EL VISITADO HAGO CONSTAR LO SIGUIENTE; SE TRATA DE UNA OBRA NUEVA EN PROCESO EN LA QUE AL MOMENTO SE OBSERVAN VEINTISIETE NIVELES TERMINADOS Y AL INTERIOR SE OBSERVAN TRABAJOS DE APLANADOS, COLOCACIONES DE PUERTAS, INSTALACIONES SANITARIAS, INSTALACION DE VIDRIOS HASTA EL NIVEL VEINTE Y DEL NIVEL VEINTIUNO AL VEINTISIETE CON TABAJOS DE CARPINTERIA Y COLOCACIÓN DE SANITARIOS Y COCINAS. CABE SEÑALAR QUE LA PLANTA BAJA SE OBSERVA SERA PARA USO COMERCIAL SOBRE LA PARTE DEL INMUEBLE HACIA INSURGENTES SUR LEASE SE ENCUENTRA UN LOCAL, EN LA MISMA PLANTA BAJA SOBRE JUVENTINO ROSAS SE OBSERVA AREA PARA COLOCACION DE ELEVA AUTOS PARA EL NIVEL UNO DOS Y TRES QUE SE OBSERVAN SERAN DESTINADOS AL USO DE ESTACIONAMIENTO EXCLUSIVAMENTE, EL CUARTO PISO SE OBSERVA CON USO DE AMENIDADES COMO GIMNASIO, LUDOTECA, SALON DE USOS MÚLTIPLES UN AREA DE JACUZZI CON BAÑOS Y UN AREA DE ESPARCIMIENTO PARA ADULTOS CON BAÑOS DEL NIVEL CINCO AL VEINTISIETE SERA DESTINADO A USO HABITACIONAL ÚNICAMENTE CONFORME AL ALCANCE: 1.-EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE OBRA NUEVA EN PROCESO 2.-EL NÚMERO DE NIVELES ES DE VEINTISIETE SOBRE EL NIVEL DE BANQUETA 3.-EL NÚMERO DE VIVIENDAS ES DE CIENTO TREINTA Y DOS 4.-LA SUPERFICIE DE LAS VIVIENDAS SON CUARENTA Y DOS, SESENTA Y SEIS, SESENTA Y OCHO, SETENTA Y UNO, SETENTA Y SEIS, NOVENTA, CIENTO DIECINUEVE Y CIENTO CUARENTA Y DOS METROS CUADRADOS REPARTIDOS ENTRE LAS CIENTO TREINTA Y DOS VIVIENDAS 5.-LAS MEDICIONES SON: A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE MIL CINCUENTA METROS CUADRADOS B) SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN VEINTIOCHO MIL CINCUENTA Y SIETE METROS CUADRADOS C) SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE ES DE DOSCIENTOS SETENTA Y SIETE PUNTO NUEVE METROS CUADRADOS D) SUPERFICIE DE DESPLANTE SETECIENTOS SETENTA Y DOS PUNTO SEIS METROS CUADRADOS E) ALTURA TOTAL DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA ES NOVENTA Y SEIS PUNTO SIETE METROS F) SUPERFICIE CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA DIECIOCHO MIL SETECIENTOS VEINTICUATRO METROS CUADRADOS G) ALTURA DE ENTREPISOS ES EN PLANTA BAJA CUATRO PUNTO UN METROS, ALTURA INTERNA TRES PUNTO CINCO METROS, NIVEL UNO, DOS Y TRES ES DE TRES PUNTO CUATRO Y LA INTERNA DOS PUNTO OCHO METROS. EL NIVEL CUATRO LA ALTURA ES DE CUATRO PUNTO UNO Y LA INTERNA TRES PUNTO CINCO METROS. DEL NIVEL CINCO AL VEINTISIETE ES DE TRES METROS Y ALTURA INTERNA DOS PUNTO CUATRO METROS. H) EL NÚMERO DE SOTANOS OBSERVADOS ES DE NUEVE I) NO SE OBSERVA SEMISÓTANO J) SUPERFICIE CONSTRUIDA BAJO NIVEL DE BANQUETA ES DE NUEVE MIL TRESCIENTOS TREINTA Y TRES METROS CUADRADOS, LA ALTURA DEL PRIMER SOTANO ES DE CUATRO PUNTO VEINTISÉIS METROS LA ALTURA INTERNA ES DE TRES PUNTO CINCO METROS LA ALTURA DEL SOTANO DOS AL NUEVE ES DE TRES PUNTO DIEZ METROS Y LA INTERNA DOS PUNTO OCHO METROS K) SUPERFICIE DESTINADA PARA ESTACIONAMIENTO ES ONCE MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y UN METROS CUADRADOS EL NÚMERO DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO ES DE DOSCIENTOS OCHENTA Y UNO Y DE BICIESTACIONAMIENTO ES DE TREINTA CAJONES BALIZADOS Y SEÑALIZADOS. M) ÁREA DE RESTRICCIÓN FRONTAL NO SE OBSERVA N) ÁREA DE RESTRICCIÓN EN LA COLINDANCIA POSTERIOR AL PREDIO NO SE OBSERVA.

De la descripción anterior, de manera medular, se desprende que la persona especializada en funciones de verificación señaló que se trata de una obra nueva en proceso, constituida de veintisiete (27) niveles y ciento treinta y dos (132) viviendas, advirtiendo al interior trabajos de aplanados, colocación de puertas, instalaciones sanitarias, instalación de vidrios hasta el nivel veinte (20), por otra parte del nivel veintiuno (21) al veintisiete (27) con trabajos de carpintería y colocación de sanitarios y cocinas; asimismo observó que la planta baja será destinada a uso comercial advirtiendo que los niveles uno (1), dos (2) y tres (3), serán destinados al uso de estacionamiento exclusivamente.

[Firma]
Carolina 132, colonia Noche Buena
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
T. 55 4737 77 00



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/349/2021

Ahora bien, por lo que hace a las mediciones obtenidas determinas empleando telémetro láser digital marca Bosch GLM150, se desprenden las siguientes: -----

SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO	Mil cincuenta metros cuadrados (1,050 m ²)
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN	Veintiocho mil cincuenta y siete metros cuadrados (28,057 m ²)
SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE	Doscientos setenta y siete punto nueve metros cuadrados (277.9 m ²)
SUPERFICIE DE DESPLANTE	Setecientos setenta y dos punto seis metros cuadrados (772.6 m ²)
ÁLTURA TOTAL DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA	Noventa y seis punto siete metros lineales (96.7 m)
SUPERFICIE CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA	Dieciocho mil setecientos veinticuatro metros cuadrados (18,724 m ²)
SUPERFICIE CONSTRUIDA BAJO DEL NIVEL DE BANQUETA	Nueve mil trescientos treinta y tres metros cuadrados (9,333 m ²)
SUPERFICIE DESTINADA AL ESTACIONAMIENTO	Once mil seiscientos cincuenta y un metros cuadrados (11.651 m ²)

Asimismo, la persona especializada en funciones de verificación asentó en el acta de visita de verificación administrativa, en relación a la documentación que se requiere en la orden de visita que no fue exhibida documentación alguna. -----

Los hechos antes señalados, al haber sido asentados por 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 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, se presumen ciertos, salvo prueba en contrario, circunstancia que se robustece conforme al siguiente criterio:-----

Tesis: 1a. LI/2008	Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta	Novena Época	169497 de 353	185
Primera Sala	Tomo XXVII, Junio de 2008	Pág. 392	Tesis Aislada(Civil)	

FE PÚBLICA. SU NATURALEZA JURÍDICA.

La fe pública es originalmente un atributo del Estado, en virtud de su imperio, que se ejerce a través de los órganos estatales, pues por disposición de la ley los fedatarios la reciben mediante la patente respectiva, y aunque conforme al sistema jurídico mexicano no forman parte de la organización del Poder Ejecutivo sí son vigilados por éste. Así, por medio de la fe pública el Estado garantiza que son ciertos determinados hechos que interesan al derecho; de ahí que deba considerarse como la garantía de seguridad jurídica que da el fedatario tanto al Estado como al particular, ya que al determinar que un acto se otorgó conforme a derecho y que lo relacionado con él es cierto, contribuye al orden público, a la tranquilidad de la sociedad en que se actúa y a dar certeza jurídica.-----

Una vez precisado lo anterior, se procede al estudio del escrito de observaciones ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto por el promovente, curso que es interpretado en forma integral, con el objeto de determinar con exactitud la intención de la parte interesada, del cual se desprende que respecto a las superficies obtenidas por el personal especializado en funciones de verificación, a dicho del visitado éstas son erróneas, sin que se adviertan elementos con los que robustezca lo señalado, por lo tanto dicho argumento resulta inoperante.-----

Finalmente, y con relación a las manifestaciones restantes, se advierte que las mismas atañen a que con las pruebas presentadas se observa el cumplimiento del objeto y alcance señalado en la orden de visita de verificación, consecuentemente las mismas se analizaran de forma conjunta con el acta de visita de verificación, por lo que se procede con la calificación del acta

[Firma]



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/349/2021

de visita de verificación materia del presente procedimiento. -----

Aunado a lo anterior, se advierte que durante la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, el compareciente ratificó lo señalado en el escrito de observaciones, respecto a que con las probanzas aportadas, se acredita el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el objeto de la orden de visita de verificación, consecuentemente dichas manifestaciones se analizaran de forma conjunta con el acta de visita de verificación. ----

II.- Acto seguido, esta autoridad procede al análisis de las pruebas ofrecidas y admitidas que factiblemente guardan relación directa con el objeto del presente procedimiento, las cuales se valoran en términos del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente conforme al artículo 4, párrafo segundo, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con el artículo 7, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal y que se hacen consistir en las siguientes: -----

- Original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, expedido por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda en fecha de expedición dieciséis de julio de dos mil veintiuno, folio 7433-151MUJU21, el cual se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno.-----
- Original del oficio SEDUVI/DGAU/4547/2018 expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda en fecha cinco de noviembre de dos mil dieciocho, signado por el Director General de Regulación Ambiental, relativo al Dictamen de Estudio de Impacto Urbano, el cual se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental pública a la que se le otorga valor probatorio pleno.-----

En este sentido, resulta oportuno indicar que la documental idónea para poder determinar si la persona visitada cumple con el objeto de la orden de visita de verificación al momento de la visita, es el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con folio 7433-151MUJU21, toda vez que en dicho documento público se hacen constar las disposiciones específicas determinadas en los instrumentos de planeación del desarrollo urbano de la Ciudad de México, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 92, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como, lo establecido en los numerales 21, párrafo cuarto de su Reglamento, mismos que en su parte de interés establecen lo subsecuente: -----

Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal -----

Artículo 92. El Registro de Planes y Programas expedirá los certificados únicos de zonificación de uso del suelo; Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo Digitales, y en su caso, los de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos. -----

Se entenderá por Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano. -----

Se entenderá por Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, el documento público que tiene por objeto reconocer los derechos de uso del suelo y superficie que por el aprovechamiento legítimo y continuo tienen los propietarios, poseedores o causahabientes de un bien inmueble, en su totalidad o en unidades identificables de éste, con anterioridad a la entrada en vigor del Programa que los prohibió. -----

El contenido de los Certificados a que se refiere el presente artículo, lo establecerá el reglamento.-----

Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal -----

Artículo 21. -----

El Certificado de Zonificación, el Certificado de Zonificación Digital o el Certificado por Derechos Adquiridos que emita la Secretaría, deberá contener el máximo potencial, es decir: zonificación, superficie de área -----

[Firma manuscrita]



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/349/2021

libre, superficie de desplante, superficie máxima de construcción y usos del suelo permitidos, así como la enunciación de todas aquellas normas de ordenación aplicables al inmueble; señalando en su caso las Normas que requieran Dictamen emitido por la Secretaría, el cual deberá solicitarse ante el Área de Atención Ciudadana en esa dependencia, previo al Registro de la Manifestación de Construcción. -----

Artículo 158. Los certificados de zonificación se clasifican en: -----

I. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo. Es el documento público impreso en hoja de papel seguridad en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación de desarrollo urbano. Este documento no crea derechos de propiedad o posesión, no prejuzga sobre ellos, ni constituye permiso, autorización o licencia alguna; -----

II. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital. Es el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación de desarrollo urbano, cuya solicitud y expedición se realizará en medios electrónicos. Este documento no crea derechos de propiedad, posesión, ni prejuzga sobre ellos ni constituye permiso, autorización o licencia alguna. -----

La vigencia de los certificados señalados en las fracciones I y II será permanente siempre y cuando se realice el pago anual de la contribución respectiva, conforme lo prevea el Código Fiscal de la Ciudad de México. La vigencia no estará sujeta a esta condición en tratándose de los certificados únicos de zonificación que contemplen la aplicación de la Norma General de Ordenación 26 "Norma para impulsar y facilitar la construcción de vivienda de interés social y popular en suelo urbano". -----

De igual manera, perderán su vigencia si se modificare el uso y superficie solicitado del inmueble, o si hubiere modificaciones a los Programas Parciales de Desarrollo Urbano o Delegacionales de Desarrollo Urbano que entren en vigor. -----

III. Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos. Es el documento público que tiene por objeto reconocer los derechos de uso del suelo y superficie de uso que por el aprovechamiento legítimo y continuo tienen los propietarios, poseedores o causahabientes de un bien inmueble, en su totalidad o en unidades identificables de éste, con anterioridad a la entrada en vigor del Programa Parcial de Desarrollo Urbano o del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano que los prohibió. -----

La vigencia de este Certificado será permanente, sin embargo la Secretaría en cualquier momento podrá solicitar a la autoridad competente se lleve a cabo una verificación para constatar la continuidad del uso acreditado. Los derechos adquiridos prescribirán al momento en que se deje de ejercer el uso de que se trate, salvo que sea acreditado que la continuidad se vio interrumpida por causas ajenas a la voluntad de los propietarios, poseedores o causahabientes del bien inmueble de conformidad a lo dispuesto en el artículo 161 del Reglamento. -----

Los propietarios, poseedores, o sus causahabientes podrán solicitar el reconocimiento de los derechos adquiridos respecto de los usos del suelo, que de manera legítima y continua han aprovechado en relación a un bien inmueble en su totalidad, o en unidades identificables de éste, siempre y cuando se encuentre en alguno de los siguientes supuestos: -----

a) Para usos cuyo aprovechamiento se haya iniciado con anterioridad a la entrada en vigor de los planes parciales de desarrollo urbano aprobados y publicados en el Diario Oficial de la Federación del año 1982; -----

b) Para usos permitidos en los planes o Programas Parciales de Desarrollo Urbano que se hayan aprobado y publicado en el Diario Oficial de la Federación el 17 de mayo de 1982 y hasta antes de la entrada en vigor de los Programas vigentes y cuyo aprovechamiento se haya iniciado en dicho periodo. -----

Ahora bien, del certificado de cuenta se advierte que se encuentra vigente en términos del artículo 158 párrafo segundo del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, bajo esa tesitura, esta autoridad procede al estudio de dicho documento, del cual, se desprende que al inmueble visitado le aplican las zonificaciones: **H/2/60/R(500)** (Habitacional, dos niveles, sesenta por ciento mínimo de área libre, densidad restringida) y por **Norma de Ordenación sobre Vialidad en Avenida Insurgentes, en el tramo C'-D' de Barranca del Muerto a: Calle Loreto** (aplica una restricción al frente del predio de 5.0 m (cinco punto cero metros) y un incremento del 20% (veinte por ciento) a la demanda de cajones de estacionamiento. Aplica la Norma de Ordenación Especifica para la Optimización del Potencial Urbano en Vialidades Inter e Intra Delegacionales. El incremento de potencial constructivo se podrá otorgar, a través de la aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano, siempre y cuando, cumpla con la normatividad aplicable en cada caso). *le*



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/349/2021

concede la zonificación **HM/15/20/Z** (Habitacional mixto, quince niveles máximos de construcción, veinte por ciento mínimo de área libre, densidad Z); así también, con base en el "acuerdo por el que se aprueba el dictamen para la constitución de polígono de actuación mediante el sistema de actuación privado, en los predios ubicados en la avenida Insurgentes Sur números 1831 y 1857, colonia Guadalupe Inn, Delegación Álvaro Obregón", por el que se aprobaron los siguientes lineamientos: -----

PREDIOS	SUPERFICIE M ²	ZONIFICACIÓN	NIVELES	ÁREA LIBRE MÍNIMA M ²	ÁREA MÁXIMA DE DESPLANTE M ²	SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN M ²	DENSIDAD
Av. Insurgente s No. 1831	1,050.62	Habitacional Mixto	Hasta 27 (veintisiete)	277.93	772.69	16,406.40 S.N.B	Z

"Para alcanzar los 16,406.40 m² de potencial de desarrollo, deberá obtener 2,101.24 m² de potencial de desarrollo mediante la Aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades del Desarrollo Urbano (Predio Receptor).-----

Podrán desarrollar 2,318.07 m² para uso exclusivo de estacionamiento en un máximo de 3 niveles, los que no cuantifican dentro del potencial constructivo, de acuerdo a la Norma de Ordenación Específica para la Optimización del Potencial Urbano en vialidades Inter e Intra Delegacionales, para quedar con 18,724.47 m² S.N.B. (12,607.44 m² permitidos por la Norma de Ordenación Sobre Vialidad, 2,318.07 m² para uso exclusivo de estacionamiento, 2,101.24 m² por aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades del Desarrollo Urbano (Predio Receptor) y 1,697.72 m² localizados del predio ubicado en la Av. Insurgentes No. 1857)...."

En ese sentido, de conformidad con el Certificado en estudio se desprende que los niveles máximos permitidos en el inmueble, son hasta veintisiete (27), por lo que toda vez que la persona especializada en funciones de verificación observó veintisiete (27) niveles terminados, se hace evidente que al momento de la visita de verificación administrativa, estos se encontraban dentro de los parámetros permitidos.-----

Por otra parte, con relación a las viviendas permitidas, del referido Certificado se advierte que, en observancia a la densidad concedida mediante la constitución del Polígono de trato, el número de viviendas factibles se calculan dividiendo la superficie máxima de construcción entre la superficie por cada vivienda definida por el proyecto, no obstante, toda vez que de la documental de cuenta no se advierte el número de niveles del proyecto, este punto será objeto de estudio con posterioridad. -----

Asimismo, del Certificado en estudio se desprenden las siguientes superficies: área libre mínima de doscientos setenta y siete punto noventa y tres metros cuadrados (277.93 m²), área máxima de desplante de setecientos setenta y dos punto sesenta y nueve metros cuadrados (772.69 m²), por lo que toda vez que la persona especializada en funciones de verificación observó una superficie de área libre de doscientos setenta y siete punto nueve metros cuadrados (277.9 m²) y superficie de desplante de setecientos setenta y dos punto seis metros cuadrados (772.6 m²), se concluye que el inmueble objeto del presente procedimiento, al momento de la visita de verificación, observaba los parámetros permitidos en la documental de cuenta. -----

Ahora bien, por lo que hace a la superficie máxima de construcción, el parámetro máximo permitido de conformidad con la documental en análisis, es de dieciséis mil cuatrocientos seis punto cuarenta metros cuadrados (16,406.40 m²), siendo el caso que la persona especializada en funciones de verificación observó una superficie construida sobre nivel de banquetta de dieciocho mil setecientos veinticuatro metros cuadrados (18,724 m²), resultando oportuno evocar que dicho Certificado también refiere que "Podrán desarrollar dos mil trescientos dieciocho punto cero siete metros cuadrados (2,318.07 m²) para uso exclusivo de estacionamiento en un máximo de tres (3) niveles, los que no cuantifican dentro del potencial constructivo...".-----

En ese sentido, toda vez que del acta de visita se advierte que los niveles uno, dos y tres serán destinados exclusivamente a estacionamiento, y que la superficie construida bajo nivel de banquetta es de nueve mil trescientos treinta y tres metros cuadrados (9,333 m²) y la superficie



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/349/2021

total destinada a estacionamiento es de once mil seiscientos cincuenta y un metros cuadrados (11,651 m²), resulta procedente restar de la superficie destinada a estacionamiento, las mediciones bajo nivel de banquetas, obteniendo como resultado un total de dos mil trescientos dieciocho metros cuadrados (2,318 m²), dimensión que es coincidente con la permitida para desarrollar el aprovechamiento señalado, y la cual de acuerdo con el referido instrumento de planeación, no cuantifica dentro del potencial constructivo.

De lo anterior, resulta conducente restar de la superficie construida sobre nivel de banquetas observada por la persona especializada en funciones de verificación, la superficie no cuantificable dentro del potencial constructivo, resultando la cantidad de dieciséis mil cuatrocientos seis metros cuadrados (16,406 m²), de lo que se concluye que por lo que hace a la superficie máxima de construcción permitida, el inmueble objeto del presente procedimiento, al momento de la visita de verificación observaba los parámetros permitidos en las citadas documentales públicas.

Por otra parte, del certificado en estudio se advierte que al inmueble visitado le resulta aplicable la Norma General de Ordenación No. 19 (diecinueve) Estudio de Impacto Urbano, la cual dispone:

"Previo al registro de cualquier Manifestación, Licencia, Permiso o Autorización, quienes pretendan llevar a cabo alguno de los siguientes proyectos, requerirán el dictamen de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda en materia de Impacto Urbano o Urbano-Ambiental:

- I.
- II. *Proyectos de oficinas, comercios, servicios, industria o equipamiento con más de 5,000 m² de construcción.*

Respecto de lo cual los artículos 85 y 86 inciso A) fracción III del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, establecen:

Artículo 85. *El dictamen de impacto urbano o impacto urbano ambiental tiene por objeto evaluar y dictaminar las posibles influencias o alteraciones causadas al entorno urbano o urbano ambiental por algún proyecto público o privado en el área donde se pretenda realizar, con el fin de establecer las medidas adecuadas para la prevención, integración y/o compensación, considerando que la programación de la ejecución sea correspondiente con el avance de obra.*

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

Por lo que toda vez que del oficio SEDUVI/DGAU/4547/2018 expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda en fecha cinco de noviembre de dos mil dieciocho, que contiene el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano para el proyecto consistente en la construcción de un conjunto habitacional para ciento treinta y dos (132) viviendas, en un edificio de veintisiete (27) niveles y nueve (9) sótanos para estacionamiento, con una superficie total construida de veintiocho mil cincuenta y siete punto cuarenta y nueve metros cuadrados (28,057.49 m²), dieciocho mil setecientos veinticuatro punto cuarenta y siete metros cuadrados (18,724.47 m²) sobre nivel banquetas y nueve mil trescientos treinta y tres punto cero dos metros cuadrados (9,333.02) bajo nivel banquetas, con una superficie de desplante de setecientos setenta y dos punto sesenta y nueve metros cuadrados (772.69 m²) y área libre de doscientos setenta y siete punto noventa y tres metros cuadrados (277.93 m²), equivalente al setenta y tres punto cincuenta y cinco por ciento (73.55%) y veintiséis punto cuarenta y cinco por ciento (26.45%) de la superficie del predio respectivamente; resulta evidente que la persona visitada cumple con las disposiciones normativas aplicables.



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/349/2021

Derivado de lo anterior, se desprende que por cuanto hace al número de viviendas observadas al momento de la visita de verificación estas se encuentran dentro de las señaladas en el proyecto contenido en el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano referido en el párrafo anterior.-----

En ese sentido, se concluye que la persona moral [REDACTED], propietaria del inmueble objeto del presente procedimiento, observa las disposiciones legales y reglamentarias en materia de desarrollo urbano, por lo que respecta al número de niveles, viviendas y superficies de área libre, desplante y máxima de construcción observadas por la persona especializada en funciones de verificación al momento de la visita de verificación administrativa que nos ocupa, así como con la obligación de observar lo dispuesto por la Norma General de Ordenación número 19 del Programa Delegacional aplicable; lo anterior de conformidad con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda en fecha de expedición dieciséis de julio de dos mil veintiuno, folio 7433-151MUJU21, emitido con la aplicación del "acuerdo por el que se aprueba el dictamen para la constitución de polígono de actuación mediante el sistema de actuación privado, en los predios ubicados en la avenida Insurgentes Sur números 1831 y 1857, colonia Guadalupe Inn, Delegación Álvaro Obregón", así como con el oficio SEDUVI/DGAU/4547/2018 expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda en fecha cinco de noviembre de dos mil dieciocho, que contiene el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano positivo para el inmueble objeto del presente procedimiento, por lo que se da cumplimiento al artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismo que cita:-----

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 artículos 11 párrafo primero, 47, 48 y 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que para mayor referencia a continuación se citan: -----

Artículo 11. Las inscripciones contenidas en el Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano son obligatorias para autoridades y particulares y sólo podrán ser modificadas por determinación de las autoridades competentes para autorizar modificaciones a los programas y aquellos actos o programas incidan que (sic) en el territorio del Distrito Federal. -----

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 -----

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, esta Autoridad resuelve en los siguientes términos. -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/349/2021

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 la persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, de conformidad con el considerando SEGUNDO, de la presente resolución administrativa.

TERCERO.- Por lo que hace al número niveles, viviendas, superficies de área libre, desplante y máxima de construcción, observados en el inmueble visitado, así como con la observancia de la Norma General de Ordenación número 19 del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Álvaro Obregón, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el diez de mayo de dos mil once, esta autoridad determina que la persona moral [redacted], propietaria del inmueble objeto del presente procedimiento, al momento de la visita de verificación administrativa observa las disposiciones legales y reglamentarias en materia de desarrollo urbano, lo anterior en términos de lo previsto en el considerando TERCERO de la presente resolución administrativa, dejando a salvo a la facultad dada a este Instituto para ordenar y realizar visitas de verificación administrativas al inmueble.

CUARTO.- Se hace del conocimiento de la persona visitada que de conformidad con lo dispuesto en los artículos 108, 109 y 110, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; en relación con los diversos 105, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; y 59, 60 y 61, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; cuenta con un término de quince días hábiles contados a partir del día hábil siguiente al en que surta sus efectos la notificación de la presente 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 la presente resolución a la persona moral denominada [redacted], a través de su apoderado legal el ciudadano [redacted] o los ciudadanos [redacted], en el domicilio señalado para oír y recibir notificaciones, ubicado en [redacted], Ciudad de México.

SEXTO.- Gírese atento oficio a la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que se designe y comisione personal especializado en funciones de verificación para que se proceda a notificar la presente resolución, lo anterior de conformidad con lo establecido en los artículos 17 apartado D, fracciones I, XXII y último párrafo del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; y 83.



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/349/2021

fracción I, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

SÉPTIMO.- Previa notificación de la presente determinación administrativa que conste en las actuaciones del procedimiento al rubro citado, y una vez que cause estado, archívese como asunto concluido, en términos de lo dispuesto en el Considerando Tercero de la presente determinación administrativa. -----

OCTAVO.- CÚMPLASE.-----

Así lo resolvió, el Licenciado Carlos Tomás Sánchez Olvera, Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, quien firma por duplicado al calce. Conste.-----

ELABORÓ:
LIC. EDUARDO ILLEGAS HERNÁNDEZ

REVISÓ:
LIC. PAOLA BERENICE SOLANO GARCÍA

SUPERVISÓ:
LIC. JESÚS DANIEL VÁZQUEZ GUERRERO