

700-CVV-RE-07
EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/158/2019

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

VISTOS para resolver en definitiva los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Calle Gobernador José Ceballos, número sesenta y nueve (69), Colonia San Miguel Chapultepec I Sección, Código Postal 11850, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México, identificado mediante fotografía inserta en la Orden de Visita de Verificación; atento a los siguientes: -----

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

1.- En fecha dos de septiembre 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/158/2019, misma que fue ejecutada el cuatro del mismo mes y año por la C. Ana Patricia Carreño Mondragón, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados. -----

2. El cuatro de septiembre de dos mil diecinueve, se emitió la Orden de Implementación de Medidas Cautelares y de Seguridad consistente en la SUSPENSIÓN TOTAL TEMPORAL DE ACTIVIDADES al inmueble objeto del presente procedimiento, en cumplimiento al acuerdo de misma fecha, la cual fue ejecutada por la C. Ana Patricia Carreño Mondragón, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, el mismo día. -----

3.- Del cinco al diecinueve de septiembre de dos mil diecinueve, transcurrió el término de diez días hábiles para que el visitado formulara observaciones y presentara las pruebas que considerara pertinentes, respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación, de conformidad con el artículo 29 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, sin que el visitado presentara escrito alguno dentro del término legal concedido para ello. Por tal motivo, mediante acuerdo fecha veinte de septiembre de dos mil diecinueve, con fundamento en el artículo 37 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se turnó a fase de resolución el presente expediente. -----

4.- En fechas veintiséis de septiembre y veintiocho de octubre de dos mil diecinueve, se recibieron en la Oficialía de Partes de este Instituto, escritos signados por la C. [REDACTED] mediante los cuales 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, recayéndoles acuerdo de fecha treinta y uno de octubre de dos mil diecinueve, en el que se hizo de conocimiento de la ocurso, que dichos escritos habían sido presentados de forma extemporánea, razón por la cual, debía estarse a lo ordenado en auto de fecha veinte de septiembre de dos mil diecinueve. -----

5.- Mediante acuerdo de fecha trece de diciembre de dos mil diecinueve, se ordenó el levantamiento de la medida cautelar y de seguridad consistente en la suspensión total temporal de actividades impuesta al establecimiento materia del presente procedimiento, misma que fue ejecutada mediante acta de retiro de sellos de fecha veinticuatro de diciembre del presente año. -----

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



700-CVV-RE-07

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/158/2019

-----CONSIDERANDOS-----

PRIMERO.- La Licenciada Deyanira Ruiz Mosqueda, Directora de Calificación "A" 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, sección primera, fracciones I, V, VIII y X, 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; 8 fracción VII, 96 y 97, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.-----

2/8

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 Alcaldía Miguel Hidalgo, así como a las Normas de Zonificación y Ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación instrumentada en el inmueble en comento, practicada en cumplimiento a la orden materia del presente asunto, documentos públicos que conforme a los artículos 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, 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 37 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. -----

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:-----

"[...] hanciendo constar que se trata de una edificación en forma de hache (H), que cuenta con planta baja y tres niveles superiores, misma que al momento se encuentra en obra negra, con trabajos en el sotano, así como trabajos en toda la edificación consistentes en armado de varilla en la parte anterior del predio y en colocación de poliductos para instalación eléctrica. Asimismo, conforme al objeto y alcance hago constar: a) Al momento se advierten trabajos de construcción en lo que en este instante es una edificación en forma de hache (H) de planta baja, tres niveles y un sotano Trabajos que se encuentran en obra negra en este momento 2) La edificación cuenta con un un nivel bajo nivel de banqueta 3) Sobre nivel de banqueta al momento cuenta con planta baja y tres niveles. 4) Al momento



700-CVV-RE-07
EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/158/2019

se advierten espacios para viviendas comunicados sin poder determinar el número de viviendas 5) Las medidas tomadas son: a) La superficie total del predio es de 810 m² (ochocientos diez metros cuadrados); b) al momento la superficie de construcción es de 686.40 m² (seiscientos ochenta y seis punto cuarenta metros cuadrados) c) Al momento la superficie de área libre es de 582 m² (quinientos ochenta y dos metros cuadrados) d) La superficie de desplante es de 228 m² (doscientos veintiocho metros cuadrados) en este momento f) Al momento la superficie construida a partir del nivel de banquetta es de 686.40 m² (seiscientos ochenta y seis metros cuadrados), al momento e) La altura del inmueble, al momento, es de nueve metros (9 m) g) La superficie construida bajo el nivel de banquetta en este momento es de 487.06 m² (cuatrocientos ochenta y siete punto cero seis metros cuadrados) h) El inmueble si cuenta con nivel medio de banquetta con una altura de 1.80 m (uno punto ochenta metros) en este momento [...] (Sic.) -----

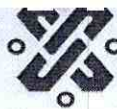
Al respecto, el personal especializado en funciones de verificación hizo constar que se trata de un inmueble con trabajos de construcción en obra negra, constituido al momento de la visita de verificación por planta baja y tres (3) niveles, es decir, cuatro (4) niveles contados a partir del nivel medio de banquetta, en una superficie de predio de 810.00 m² (ochocientos diez metros cuadrados), una superficie de construcción contada a partir del nivel medio de banquetta de 686.40 m² (seiscientos ochenta y seis punto cuarenta metros cuadrados), una superficie de área libre de 582.00 m² (quinientos ochenta y dos metros cuadrados), una superficie de desplante de 228.00 m² (doscientos veintiocho metros cuadrados), una altura de 9.00 m (nueve metros lineales), y una superficie de construcción contada bajo nivel de banquetta de 487.06 m² (cuatrocientos ochenta y siete punto cero seis 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, 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.-----

3/8

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

"[...] A) Copia simple de Certificado Único de Zonificación de uso del suelo, para el inmueble que nos ocupa; de fecha de expedición cinco (05) de mayo de 2016 (dos mil dieciséis), con número de folio 27601-151GUGR16 con área de actuación conforme a la Norma 4 no se advierte vigencia en el documento exhibido; B) copia simple de constancia de alineamiento y número oficial, para el domicilio que nos ocupa de fecha 13 (trece) de marzo de 2017 (dos mil diecisiete) con folio 144/2017 C) Al momento no exhibe dictamen técnico referido D) No exhibe autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH) [...]" (Sic.) -----

Consecuentemente, resulta procedente entrar al estudio y análisis del Oficio DEO/CAT/002773/2019, de fecha veintidós de octubre de dos mil diecinueve, signado por el Ingeniero José Luis Velarde Reyes, Coordinador de Asistencia Técnica del Instituto de Vivienda del Distrito Federal y del Oficio S-34/SEDUVI/1213/2019, de fecha diecinueve de noviembre del año en curso, signado por la Maestra Ileana Villalobos Estrada, Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda, así como de las documentales que se encuentran anexas a ambos oficios, los cuales fueron remitidos a este Instituto, en respuesta a los diversos INVEACDMX/DG/1008/2019 e INVEACDMX/DG/1009/2019, respectivamente; lo anterior es así, toda vez que para conocer la verdad sobre los puntos controvertidos esta autoridad puede valerse de cualquier persona, sea parte o tercero, y de cualquier cosa o documento, ya sea que pertenezca a las partes o a un tercero; sin más limitación que la de que las pruebas no estén prohibidas por la ley ni sean contrarias a la moral, de conformidad con el artículo 278 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria a la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México conforme a su artículo 4 párrafo segundo, toda vez que esta autoridad se rige bajo el principio de buena fe que señalan los artículos 5 y 32 de la Ley de



700-CVV-RE-07

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/158/2019

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

En dicho sentido, esta autoridad determina que la documental que puede considerarse porque establece la normatividad aplicable al inmueble visitado, es el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 27601-151GUGR16, de fecha de expedición cinco de mayo de dos mil dieciséis, a favor del inmueble visitado, del cual se desprende que tenía una vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, esto fue hasta el seis 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; 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 Aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción, folio A-056/DOUL/62/17, de fecha de recibido del tres de agosto de dos mil diecisiete, con vigencia indefinida, durante la vigencia del Certificado de referencia, 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, se entrará a su estudio para los efectos de la presente determinación.-----

Una vez precisado lo anterior, del estudio y análisis del Certificado antes citado, se advierte que al inmueble visitado le aplica la Norma 4. Referente a "Áreas de Conservación Patrimonial", tal y como se advierte a continuación:-----

ÁREAS DE ACTUACIÓN Norma 4. Referente a "Áreas de Conservación Patrimonial"	NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN NORMA 26. Referente a la "Norma para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular".
CARACTERÍSTICA PATRIMONIAL ACP. Inmueble en Área de Conservación Patrimonial. Cualquier intervención requiere presentar el Aviso de Intervención o el Dictamen Técnico según sea el caso, emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.	

4/8

Información que se adminicula directamente con el contenido del Sistema de Información Geográfica (SIG) de la página electrónica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (www.seduvi.cdmx.gob.mx), (el cual es una transcripción de la información de los Programas de Desarrollo Urbano inscritos sobre el registro de Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal), lo anterior, a efecto de conocer los alcances y contenido de dicha norma, de la cual se desprende lo siguiente:-----

Actuación Las áreas de conservación patrimonial son los perímetros en donde aplican normas y restricciones específicas con el objeto de salvaguardar su fisonomía, para conservar, mantener y mejorar el patrimonio arquitectónico y ambiental, la imagen urbana y las características de la traza y del funcionamiento de barrios, calles históricas o típicas, sitios arqueológicos o históricos y sus entornos tutelares, los monumentos nacionales y todos aquellos elementos que sin estar formalmente catalogados requieren tutela en su conservación y consolidación. inf. de la Norma	
Sitios Patrimoniales	
Características Patrimoniales:	Niveles de protección:
inf. de la Norma Inmueble dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial.	No aplica
	Zona Histórica No aplica

En ese sentido, de la información antes indicada, se advierte que a todos los inmuebles ubicados dentro del Área de Conservación Patrimonial les aplica la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación del programa General de Desarrollo Urbano, en donde especifica que los predios dentro de Zona de Monumentos Históricos deberán contar con la autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia; advirtiéndose de la información electrónica que al inmueble materia del presente procedimiento no le aplica el concepto "zona histórica", información recabada del apartado de "características patrimoniales", por lo que de la información que nos aporta dicho sistema y al no existir prueba en contrario, dicho inmueble no se encuentra en el supuesto para contar con la



700-CVV-RE-07

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/158/2019

autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia; no obstante lo anterior, al tratarse de un inmueble ubicado dentro de Área de Conservación Patrimonial, deberá contar con el aviso de intervención o Dictamen Técnico según sea el caso, emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México; al respecto, de las constancias que obran agregadas en los autos del expediente en que se actúa, se advierte que durante la substanciación del presente procedimiento, se exhibió el oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/2722/2016, de fecha veintiséis de septiembre de dos mil dieciséis, signado por la Directora del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, mediante el cual se emite opinión técnica favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial, para la demolición total de 158.58 m² y proyecto de construcción de obra nueva para 46 viviendas de interés social en 6 niveles (semisótano, p.b. + 5 niveles) con alturas máximas de 15.80 m ntp para una superficie total de construcción de 2,982.00 m², de acuerdo con la memoria descriptiva y planos presentados, el cual si bien es cierto contaba con una vigencia hasta el día veintisiete de septiembre de dos mil diecisiete, también lo es que acredita haber ejercido el derecho conferido en el mismo, al haber tramitado su Aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción, folio A-056/DOUL/62/17, de fecha de recibido del tres de agosto de dos mil diecisiete, con vigencia indefinida, durante la vigencia del Dictamen de referencia, documento al que se le otorga pleno valor probatorio al tratarse de documentos expedidos por servidores públicos 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; derivado de lo anterior se advierte que el inmueble visitado da cumplimiento a la norma 4 en Áreas de Actuación, Referente a "Áreas de Conservación Patrimonial", señalada en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 27601-151GUGR16, de fecha de expedición cinco de mayo de dos mil dieciséis.

5/8

Continuando con el estudio del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 27601-151GUGR16, de fecha de expedición cinco de mayo de dos mil dieciséis, se advierte en su parte conducente lo siguiente:

NORMAS PARTICULARES.

Para la construcción de Vivienda de Interés Social el precio máximo de venta al público es de 15 salarios mínimos anuales vigentes en el Distrito Federal o para Vivienda de Interés Popular el precio de venta al público es superior a 15 salarios mínimos anuales, vigentes en el Distrito Federal y no exceda de 25 salarios mínimos anuales, conforme al artículo 3, fracciones XXXVII y XXXVIII de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 15 de julio de 2010. La presente Norma No aplica en:

• G. O. D. F. del 10 de agosto de 2010. - b) Zonas de alto riesgo y vulnerabilidad; c) En predios que no tengan acceso a vía pública o ésta sea menor a 6 metros de ancho;

OTORGA REGISTRO NI LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN SI PREVIAMENTE NO SE DEMUESTRA MEDIANTE ESTUDIO DE MECÁNICA DE SUELOS, LA INEXISTENCIA DE PROBLEMAS DE ESTABILIDAD EN EL SUBSUELO O SI LOS HUBIERE, DEBERÁN PRESENTARSE PROYECTOS ADECUADOS DE CIMENTACIÓN O TRATAMIENTO DEL MISMO.

"Las restricciones establecidas en el presente Certificado, no exime del cumplimiento de las demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables en la materia, por lo que el incumplimiento de las mismas, dará lugar a las sanciones que las autoridades competentes impongan."

Los proyectos deberán contemplar los criterios mínimos de antropometría y habitabilidad señalados en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal vigente y en sus Normas Técnicas Complementarias.

Para los casos de Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" ante la Delegación correspondiente, el interesado deberá de solicitar previamente al Sistema de Aguas de la Ciudad de México, el Dictamen de Factibilidad de dotación de los servicios hidráulicos de agua potable, agua residual tratada y drenaje, con fundamento en los artículos 4 fracción XV y 62 de la Ley de Aguas del Distrito Federal vigente.

Una vez realizado en tiempo y forma el trámite para el cual fue solicitado el presente Certificado, no será necesario obtener una nueva certificación, a menos que se modifique el uso y superficie por uso solicitado del inmueble, o a través de los Programas de Desarrollo Urbano que entren en vigor, de conformidad con lo establecido en el párrafo segundo del artículo 125 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal que entren en vigor, de conformidad con lo establecido en el párrafo segundo del artículo 125 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, el 14 de enero de 2010.

Las autoridades administrativas podrán, a su elección, interponer el recurso de inconstitucionalidad previsto en esta Ley o intentar el juicio de nulidad ante el Tribunal. El término para interponer el recurso de inconstitucionalidad será de quince días hábiles, contados a partir del día siguiente al en que surta sus efectos la nulificación de la resolución que se recurra, o de que el recurrente tenga conocimiento de dicha resolución, observando lo dispuesto en los artículos 110, 111 y 112 del mismo Ordenamiento Legal.

La vigencia del cumplimiento de lo establecido en este Certificado, previo al registro de cualquier Manifestación, Licencia, Permiso o Autorización, es facultad del Órgano Político-Administrativo, cada demarcación territorial, es decir, de la Delegación correspondiente, de conformidad con el Artículo 8 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; y, en caso de que el promotor pretenda obtener los beneficios de este sin cumplir con la misma, se estará a lo dispuesto en el Artículo 310 del Nuevo Código Penal para el Distrito Federal, que a la letra dice:

"Al que para obtener un beneficio indebido para sí o para otro, simule un acto jurídico, un acto o escrito judicial o otros elementos de prueba y los presente en juicio, o realice cualquier otro acto tendiente a inducir a error a la autoridad judicial o administrativa, con el fin de obtener sentencias, resoluciones o actos administrativos contrarios a la ley, se le impondrán de seis meses a dos años de prisión y de cincuenta a doscientos cincuenta días multa. Si el beneficio es de carácter económico, se impondrán las penas previstas para el delito de fraude. Este delito se perseguirá por querrela, salvo que la cuantía o monto exceda de cinco mil veces el salario mínimo general vigente en el Distrito Federal, el monto de la realización se realice el hecho".

EL PRESENTE CERTIFICADO, NO CERTIFICA EL APROVECHAMIENTO DE CUALQUIER OTRO USO DE SUELO DIFERENTE AL DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA CON APLICACIÓN DE LA NORMA GENERAL DE ORDENACIÓN No. 26 EN EL TOTAL DEL PREDIO, POR LO QUE AL EXISTIR ALGÚN OTRO USO O INCUMPLIR CON LO AQUÍ SEÑALADO, NO PODRÁ OPTAR POR LOS BENEFICIOS QUE LE OTORGA LA REFERIDA NORMA PARA INCENTIVAR LA PRODUCCIÓN DE VIVIENDA SUSTENTABLE, DE INTERÉS SOCIAL Y POPULAR.

Los datos retomados de la boleta predial III Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio: 1142/2014, expedida por la Autoridad Delegacional el día 28 de enero de 2016 (Instrumento No. 23,997 de fecha 18 de diciembre de 2015, otorgado por el Notario Público No. 228 del Distrito Federal) la superficie total del predio es: 846.72 m².

Este certificado no podrá ser visado por el Instituto de Vivienda del Distrito Federal.

Este certificado se emite con base en el "ACUERDO POR EL QUE SE SUSPENDE TEMPORALMENTE LA RECEPCIÓN Y GESTIÓN DE SOLICITUDES QUE SE PRESENTAN ANTE LA VENTANILLA ÚNICA DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, RELATIVAS A CUALQUIER ACTO ADMINISTRATIVO QUE IMPLIQUE LA APLICACIÓN DE LA NORMA DE ORDENACIÓN NÚMERO "26.- NORMA PARA INCENTIVAR LA PRODUCCIÓN DE VIVIENDA SUSTENTABLE, DE INTERÉS SOCIAL Y POPULAR", Publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 19 de agosto de 2013 y "AVISO POR EL QUE SE PRORROGA EL "ACUERDO POR EL QUE SE SUSPENDE TEMPORALMENTE LA RECEPCIÓN Y GESTIÓN DE SOLICITUDES QUE SE PRESENTAN ANTE LA VENTANILLA ÚNICA DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, RELATIVAS A CUALQUIER ACTO ADMINISTRATIVO QUE IMPLIQUE LA APLICACIÓN DE LA NORMA DE ORDENACIÓN NÚMERO "26.- NORMA PARA INCENTIVAR LA PRODUCCIÓN DE VIVIENDA SUSTENTABLE, DE INTERÉS SOCIAL Y POPULAR", Publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 29 de abril de 2015 - "... Se exceptúa de las alcances del presente Acuerdo, a los trámites que realice el Instituto de Vivienda del Distrito Federal...". TRÁMITE INVI.



700-CVV-RE-07

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/158/2019

De lo anterior, se desprende que al inmueble por localizarse en el segundo territorio, comprendido entre Circuito Interior y el Anillo Periférico, le aplica la zonificación directa H/6/20 (Habitacional, seis (6) niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, una superficie máxima de construcción de 3,810.24 m² (tres mil ochocientos diez punto veinticuatro metros cuadrados) y cuarenta y seis (46) viviendas de construcción, que le concede la Norma General de Ordenación N° 26, "Norma para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular", la cual está condicionada, es decir, la misma no aplicará si se presentan los siguientes supuestos: b) Zonas de alto riesgo y vulnerabilidad y c) En predios que no tengan acceso a vía pública o ésta sea menor a 6 (seis) metros de ancho; aunado a que mediante Acuerdo y el Aviso por el que se prorrogó dicho Acuerdo, publicados en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el diecinueve de agosto de dos mil trece y el treinta y uno de marzo de dos mil diecisiete, respectivamente, se suspendió temporalmente la recepción y gestión de solicitudes que se presentan ante la ventanilla única de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, relativas a cualquier acto administrativo que implique la aplicación de la Norma de Ordenación número 26.- "Norma para incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular"; no obstante, del propio Certificado se advierte que se exceptúa de los alcances de dicho Acuerdo, los trámites que realice el Instituto de Vivienda, en ese sentido, y toda vez que de las constancias que obran en autos se concluye que se trata de un proyecto del Instituto de Vivienda del Distrito Federal, se hace evidente que las condicionantes no son aplicables a este Instituto, y a contrario sensu, le es aplicable la Norma General de Ordenación N° 26, "Norma para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular."-----

Una vez precisado lo anterior, del acta de visita de verificación materia del presente asunto, se advierte que el inmueble de referencia contaba con planta baja y tres (3) niveles, es decir, cuatro (4) niveles contados a partir del nivel medio de banquetta y una superficie de construcción contada a partir del nivel medio de banquetta de 686.40 m² (seiscientos ochenta y seis punto cuarenta 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.-----

Ahora bien, para determinar si el visitado cumple con la superficie de área libre que señala la zonificación aplicable, es necesario como primer paso establecer la superficie del predio asentada en el acta de visita de verificación por el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, la cual es de 810.00 m² (ochocientos diez metros cuadrados), en ese sentido el inmueble de referencia debe contar con el 20% mínimo de área libre, es decir el 20% del área del predio, esto es el 20% de 810.00 m² (ochocientos diez metros cuadrados), resultando de la operación aritmética un total de 162.00 m² (ochocientos diez metros cuadrados), siendo que del acta de visita de verificación materia del presente asunto, se advirtió que el inmueble de referencia contaba con una superficie de área libre de 582.00 m² (quinientos ochenta y dos metros cuadrados), esto es mayor al porcentaje requerido en la zonificación aplicable al inmueble de referencia prevista en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 27601-151GUGR16, de fecha de expedición cinco de mayo de dos mil dieciséis, por lo que se hace evidente que el área libre observada al momento de la práctica de la visita de verificación en el inmueble visitado, es la permitida en la zonificación prevista en el Certificado de referencia.-----

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 en el inmueble



700-CVV-RE-07

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/158/2019

visitado al momento de la visita de verificación, así como cumplir con el aviso de intervención o Dictamen Técnico según sea el caso, emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, de conformidad con la zonificación aplicable, prevista en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 27601-151GUGR16, de fecha de expedición cinco de mayo de dos mil dieciséis, de conformidad con el 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 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: -----

7/8

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 37 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se resuelve en los siguientes términos.---

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 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 máxima de construcción y superficie de área libre, observados en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación, así como cumplir con el aviso de intervención o Dictamen Técnico según sea el caso, emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, esta autoridad determina que la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del inmueble objeto del presente procedimiento, al



700-CVV-RE-07

EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/158/2019

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.-----

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 lo dispuesto en el artículo 83 fracción I del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

SEXTO.- Notifíquese personalmente el contenido de la presente resolución a la persona Titular y/o Propietaria y/o Poseedora del establecimiento objeto del presente procedimiento, en el domicilio [REDACTED]-----

SÉPTIMO.- CÚMPLASE -----

Así lo resolvió la Licenciada ~~Devanira Ruiz Mosqueda~~, Directora de Calificación "A" del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, quien firma al calce por duplicado. Conste.-----

8/8

MAZR/AGC/MMOR/ASAG