



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN
ADMINISTRATIVA



2020
LEONA VICARIO
BENEFICENTIA MATER DE LA PATRIA

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DU/1018/2019

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

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Avenida Canal de San Juan número 95 (noventa y cinco), colonia Agrícola Oriental, Alcaldía Iztacalco, Código Postal 08500 (ocho mil quinientos), en la Ciudad de México, remitido mediante oficio INVEA/DVMAC/3047/2019, signado por la Subdirectora de Orden y Verificación de las Materias del Ámbito Central de este Instituto, atento a los siguientes:-----

RESULTANDOS

1.- En fecha doce de junio de dos mil diecinueve, se emitió orden de visita de verificación al inmueble citado en el proemio, identificada con el número de expediente INVEADF/OV/DU/1018/2019, la cual fue ejecutada el día diecisiete del mismo mes y año, por la servidora pública Mónica Berenice Becerril Valdespino, Personal Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados.-----

2.- Con fecha primero de julio de dos mil diecinueve, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto escrito firmado por la ciudadana [REDACTED] ostentándose como [REDACTED] en el presente procedimiento, mediante el cual formuló observaciones y presentó las pruebas que consideró pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación administrativa materia de este asunto, recayéndole acuerdo de fecha cuatro del mismo mes y año, mediante el cual se previno por una sola vez a la promovente.-----

3.- Con fecha siete de agosto de dos mil diecinueve, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto escrito firmado por el ciudadano [REDACTED] ostentándose como [REDACTED] en el presente procedimiento, recayéndole acuerdo de fecha dos de diciembre mismo año, mediante el cual se tuvo por desahogada la prevención dictada en autos, se designó como [REDACTED] se tuvieron por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas, señalándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de ley. -----

4.- El día veintisiete de enero de dos mil veinte, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, misma en la que se hizo constar la incomparecencia de la ciudadana [REDACTED] a quien se le tuvo por no acreditada la personalidad con que se ostenta y el interés de su representada en el presente procedimiento, no obstante que fue debidamente notificada de la fecha y hora que tendría verificativo dicha diligencia como se desprende de la cédula de notificación de fecha tres de enero del dos mil veinte que obra en autos, instrumentadas por la Personal Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto, desahogándose las pruebas admitidas, turnándose el presente expediente a fase de resolución. -----

5.- En fecha veintisiete de enero de dos mil veinte, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto escrito firmado por la ciudadana [REDACTED] mediante el cual realizó manifestaciones y presentó original de diversas documentales en relación con el presente procedimiento administrativo, recayéndole acuerdo de fecha treinta del mismo mes y año, mediante el cual se le tuvo por acreditada su personalidad como [REDACTED]

[REDACTED] en el presente procedimiento, por señalado domicilio para oír y recibir notificaciones y por autorizado al ciudadano [REDACTED]



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DU/1018/2019

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

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

PRIMERO.- El Director de Calificación "A" 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 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 del decreto publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha doce de junio de dos mil diecinueve, 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 V 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; 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, Programa Delegacional y/o Parcial de Desarrollo Urbano para la ahora Alcaldía Iztacalco, así como a las normas de zonificación y ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación administrativa instrumentada en el inmueble 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; 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, ADMINISTRATIVA se realiza de conformidad a lo previsto en los artículos 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 todos y cada una de las constancias, y demás documentos que integran el expediente en el que se actúa, a efecto de dictar la resolución que conforme a derecho corresponda debidamente fundada y motivada 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 la Personal Especializada en Funciones de Verificación adscrita a



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN
ADMINISTRATIVA



2020
Año de
LEONORA VICARIO
MADRE DE LA PAZ

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DU/1018/2019

este Instituto asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias en la parte conducente lo siguiente: -----

PLENAMENTE CONSTITUIDA EN EL INMUEBLE MOTIVO DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN HABIENDO CORROBORADO LA UBICACIÓN POR ASÍ INDICARLO LA NOMENCLATURA OFICIAL EN CALLE HAGO CONSTAR QUE SE TRATA DE UNA OBRA EN PROCESO DE RECIENTE CONSTRUCCIÓN EN ETAPA DE ACABADOS, CUENTA CON FACHADA COLOR BLANCO Y ZAGUANES METÁLICOS EN COLOR GRIS CLARO, SE CONSTITUYE POR TRES CUERPOS CONSTRUCTIVOS DE PLANTA BAJA Y CINCO NIVELES, ES POSIBLE ADVERTIR QUE LA PLANTA BAJA SE OCUPA COMO ESTACIONAMIENTO Y EL RESTO DE LOS NIVELES DEPARTAMENTOS DE USO HABITACIONAL, RESPECTO AL ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN HAGO CONSTAR ADemás QUE: 1. EL USO Y APROVECHAMIENTO OBSERVADO EN EL INMUEBLE ES: OBRA NUEVA EN PROCESO EN ETAPA DE ACABADOS REFERENTE AL USO HABITACIONAL PLURIFAMILIAR; 2. EL NÚMERO DE NIVELES DE LA EDIFICACIÓN A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA ES DE: PLANTA BAJA Y CINCO NIVELES SUPERIORES; 3. NO CUENTA CON NIVELES BAJO NIVEL DE BANQUETA; 4. CUENTA CON 82 DEPARTAMENTOS DE USO HABITACIONAL; 5. EL RESULTADO DE LA MEDICIÓN: A) SUPERFICIE DEL PREDIO: 666.00 METROS CUADRADOS; B) SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN: 2,622.20 METROS CUADRADOS; C) SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE: 149.86 METROS CUADRADOS; D) SUPERFICIE DE DESPLANTE: 510.00 METROS CUADRADOS; E) ALTURA DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA: 17.40 METROS; F) SUPERFICIE CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA: 2,622.20 METROS CUADRADOS; G) NO CUENTA CON SUPERFICIE CONSTRUIDA BAJO NIVEL DE BANQUETA; H) ALTURA DEL INMUEBLE: 17.40 METROS; I) SUPERFICIE DESTINADA PARA EL USO Y APROVECHAMIENTO AL INTERIOR DEL INMUEBLE: 2,772.06 METROS CUADRADOS; J) NO CUENTA CON SUPERFICIE OCUPADA AL EXTERIOR DEL INMUEBLE; 6. ESTÁ ENTRE SEGUNDA CERRADA DE CANAL DE SAN JUAN Y AVENIDA SUR; 7. DISTANCIA A LA ESQUINA MAS PRÓXIMA, ES DECIR A LA ESQUINA CON CALLE SEGUNDA CERRADA DE CANAL DE SAN JUAN ES DE: 23.00 METROS; 8. DIMENSIONES DEL FRENTE HACIA LA VIALIDAD: 4.32 METROS, RESPECTO A DOCUMENTOS NO SE EXHIBE DOCUMENTACIÓN ALGUNA.

De lo anterior, se advierte que la Personal Especializada en Funciones de Verificación observó al momento de la visita de verificación un inmueble de reciente construcción, en etapa de acabados el cual se encontraba constituido por tres cuerpos constructivos de planta baja y cinco niveles cada uno, con 82 departamentos de uso habitacional, señalando además que la planta baja se ocupa como estacionamiento y el resto de los niveles con departamentos de uso habitacional, lo anterior en las superficies siguientes: total del predio 666.00 m² (seiscientos sesenta y seis metros cuadrados); construcción 2,622.20 m² (dos mil seiscientos veintidós punto veinte metros cuadrados); área libre 149.86 m² (ciento cuarenta y nueve punto ochenta y seis metros cuadrados); desplante 510.00 m² (quinientos diez metros cuadrados); destinada para el uso y aprovechamiento al interior del inmueble 2,772.06 m² (dos mil setecientos setenta y dos punto cero seis metros cuadrados); altura del inmueble 17.40 m (diecisiete punto cuarenta metros lineales); superficies que se determinaron empleando telémetro láser digital marca Bosh GLM 150, tal y como lo asentó la Personal Especializada en Funciones de Verificación antes citada, en el acta de visita de verificación materia del presente procedimiento, quien se encuentra dotada 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, por lo que dichas manifestaciones tienen valor probatorio pleno. -----

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

SE REQUIERE AL C. NADIE ATIENDE PREVIO CITATORIO PARA QUE EXHIBA LA DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN ANTES MENCIONADA, POR LO QUE MUESTRA LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS: -----
NO EXHIBE DOCUMENTOS AL MOMENTO DE LA VISITA. -----

II.- Una vez precisado lo anterior, se procede a realizar el estudio del escrito de observaciones ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto con fecha primero de julio del dos mil diecinueve, firmado por la ciudadana [REDACTED]

[REDACTED] en el presente procedimiento administrativo, en el cual medularmente señaló lo siguiente: -----



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DU/1018/2019

"(...)Que estando en posesión del inmueble ubicado en **CANAL DE SAN JUAN NÚMERO 96, COLONIA AGRÍCOLA ORIENTAL, ALCALDÍA IZTACALCO, C.P. 08500 EN ESTA CIUDAD** derivado del expediente número **INVEADF/OV/DU/1018/2019** se da contestación al acto administrativo ejecutado por esta autoridad, que llevado (sic) a cabo la diligencia ordenada mediante la orden de visita de verificación de fecha 12 de junio del presente año, con número de folio **OV/DU/1018/2019**, ejecutando el acta de verificación el día diecisiete de junio del presente año y que a continuación se realizaran las siguientes observaciones a la misma: -----

(...) **2) Que en la orden de visita de verificación administrativa en su objeto "se cumpla con la zonificación, uso y aprovechamiento del suelo permitido en el programa delegacional de desarrollo urbano para la delegación Iztacalco", informando a esta honorable autoridad que se cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 12658-151POIG16. Se manifiesta que el predio objeto de la verificación se encuentra debidamente registrado y que dicho documento fue expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, en el cual la clasificación del uso de suelo es vivienda y que por Norma General de Ordenación N° 26 "Norma para incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular. Se considera lo siguiente transcribiéndose la descripción del certificado de zonificación del uso de suelo para mejor proveer; -----**

Por localizarse dentro de los límites del 2 territorio comprendido entre el circuito interior y el anillo periférico, le aplica la zonificación directa H/6/20 (habitacional, 6 niveles máximos de construcción y 20% mínimo de área libre), que le concede la norma general de ordenación No. 26. "Norma para incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular" publicada en la gaceta oficial del distrito federal el día 10 de agosto de 2010- en donde el aprovechamiento del uso del suelo solicitado para la CONSTRUCCIÓN DE HASTA 43 (cuarenta y TRES) VIVIENDAS, CON UN PRECIO FINAL DE VENTA POR VIVIENDA DE HASTA 25 VECES EL SALARIO MÍNIMO ACTUALIZADO (VSMA) INCLUYENDO CAJO (sic) DE ESTACIONAMIENTO PARA UNA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN DE 3,192.00 M2 -sujeta a restricciones- EN EL TOTAL DEL PREDIO ESTÁ PERMITIDO. -

(...) Toda vez que la aplicación de la norma referida únicamente es aplicable para incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular finalidad primordial con la que el instituto de vivienda del distrito federal ejecuta obra pública, que con dicho documento se acredita el objeto que prevé la orden de visita de verificación cumpliendo cabalmente mi representada.-----

3) (...) el inmueble objeto del presente acto se encuentra destinado para la realización de un proyecto habitacional fomentado por el INSTITUTO DE VIVIENDA DEL DISTRITO FEDERAL HOY CIUDAD DE MÉXICO, mismo instituto que en términos del Aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial folio A-054/DOUL/62/17 de fecha 14 de julio de 2017, la citada manifestación se emitió con fundamento en lo dispuesto por los artículos 7 fracción XIII de la Ley de desarrollo urbano, 53 antepenúltimo párrafo del reglamento de construcción vigentes para esta ciudad, así como lo establecido en el oficio CJS/2001/2006, DEL SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA que contienen los criterios y la normatividad que deben cumplir los avisos de realización de obras que no requieren de manifestación de construcción o licencia de construcción especial dentro de la competencia del instituto de vivienda del distrito federal para el desarrollo de vivienda de interés social y popular -----

así mismo con lo que señala de manera expresa el artículo 62 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, mismo que a la letra (sic) prevé lo siguiente:-----

ARTÍCULO 62.-No se requiere manifestación de construcción ni licencia de construcción especial, para efectuar las siguientes obras: -----

I. En el caso de las edificaciones derivadas del "Programa de Mejoramiento en Lote Familiar para la Construcción de Vivienda de Interés Social y Popular" y programas de vivienda con características semejantes promovidos por el Gobierno



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DU/1018/2019

del Distrito Federal a través del Instituto de Vivienda del Distrito Federal de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, mediante el otorgamiento de créditos en sus distintas modalidades, para la construcción de vivienda de interés social o popular, misma que deberá contar con la dotación de servicios y condiciones básicas de habitabilidad que señalan este Reglamento y sus Normas, respetando el número de niveles, los coeficientes de utilización y de ocupación del suelo y en general lo establecido en los Programas de Desarrollo Urbano.

En el que claramente se señala que en virtud de que en la obra verificada se están construyendo viviendas de interés social y popular para el propietario Instituto de la Vivienda del Distrito Federal, el cual señala la ubicación del predio verificado y la descripción de los trabajos de construcción a realizar, razón por la cual mi mandante no está obligado a contar con los referida (sic) manifestación o licencia de construcción especial."

En ese sentido, esta Autoridad procede a la valoración de las pruebas ofrecidas y admitidas, 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, las cuales se hacen consistir en las siguientes:

1. Original de Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, folio 319, con fecha de expedición veinticinco de mayo de dos mil quince, la cual se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, de la cual se desprende que al predio ubicado en Canal de San Juan colonia Agrícola Oriental, código postal 08500 (ocho mil quinientos), Alcaldía Iztacalco, cuenta catastral 064-139-05-000-5 (cero, seis, cuatro, uno, tres, nueve, cero, cinco, cero, cero, cinco), le fue asignado el número oficial 95 (noventa y cinco).
2. Original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio número 12658-151POIG16, con fecha de expedición ocho de marzo de dos mil dieciséis, la cual se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, de la cual se desprende que al predio ubicado en Canal de San Juan número 95 (noventa y cinco), colonia Agrícola Oriental, Delegación Iztacalco, con cuenta predial 064-139-05-000-5 (cero, seis, cuatro, uno, tres, nueve, cero, cinco, cero, cero, cinco), de acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación Iztacalco publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el veintiséis de septiembre de dos mil ocho, le aplica una zonificación H/3/20/A (Habitacional, tres niveles máximos de construcción, 20% (veinte por ciento) mínimo de área libre, densidad "A" (Alta), una vivienda por cada 33.00 m² (treinta y tres metros cuadrados) de la superficie total del terreno). Asimismo, que por localizarse dentro de los límites del 2° (Segundo) Territorio, comprendido entre el Circuito Interior y el Anillo Periférico, le aplica la zonificación directa H/6/20 (Habitacional, 6 (seis) niveles máximos de construcción, 20% (veinte por ciento) mínimo de área libre) que le concede la Norma General de Ordenación N° 26 "Norma para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable", publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 10 de agosto de 2010, para la construcción de hasta 43 (cuarenta y tres) viviendas, para una máxima de construcción de 3,192.00 m² (tres mil ciento noventa y dos metros cuadrados).
3. Copia certificada del Aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial folio A-054/DOUL/62/17, de fecha catorce de julio de dos mil diecisiete, presentada ante la Secretaría de



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DU/1018/2019

Desarrollo Urbano y Vivienda Delegación Iztacalco, la cual se valora en términos de los artículos 327 fracción I y 403 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, de la cual se advierte que dicho trámite refiere una unidad habitacional de tipo vivienda de interés social conformada por 43 (cuarenta y tres) viviendas, en el predio ubicado en Canal San Juan número 95 (noventa y cinco), colonia Agrícola Pantitlán, código postal 08500 (ocho mil quinientos), cuenta catastral 064-139-05-000-5 (cero, seis, cuatro, uno, tres, nueve, cero, cinco, cero, cero, cinco).-----

III.- Aunado a lo anterior, se advierte que en la celebración de la Audiencia de Desahogo de Pruebas y Formulación de Alegatos de fecha veintisiete de enero de dos mil veinte, se hizo constar la incomparecencia de la Ciudadana [REDACTED] razón por la cual no se tuvieron por formulados alegatos. -----

IV.- Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico de los documentos que obran en autos respecto a su alcance probatorio en relación con los hechos observados por la Personal Especializada en Funciones de Verificación antes señalada, mediante acta de visita de verificación administrativa de fecha diecisiete de junio de dos mil diecinueve. -----

En ese sentido, como fue señalado por la multicitada Personal Especializada en Funciones de Verificación al momento de la visita de verificación, observó que se trata de una obra en proceso de reciente construcción en etapa de acabados constituida por tres cuerpos constructivos de planta baja y cinco niveles cada uno, con **82 (ochenta y dos) departamentos** de uso habitacional, en las superficies siguientes: superficie total del predio 666.00 m² (seiscientos sesenta y seis metros cuadrados); construcción 2,622.20 m² (dos mil seiscientos veintidós punto veinte metros cuadrados), área libre 149.86 m² (ciento cuarenta y nueve punto ochenta y seis metros cuadrados); desplante 510.00 m² (quinientos diez metros cuadrados); destinada para el uso y aprovechamiento al interior del inmueble 2,772.06 m² (dos mil setecientos setenta y dos punto cero seis metros cuadrados). -----

Por lo que a efecto de verificar si el número de viviendas, niveles y superficies observados se encontraban permitidos para el inmueble de mérito, de autos se advierte que la ciudadana [REDACTED] de la persona moral denominada [REDACTED] en el presente procedimiento, presentó original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 12658-151POIG16, expedido en fecha ocho de marzo de dos mil dieciséis, de cuyo contenido se desprende que tuvo vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, esto fue hasta el nueve de marzo de dos mil diecisiete, resultando evidente que dicho certificado no se encontraba vigente al momento de la práctica de la visita de verificación administrativa; no obstante, también de autos se advierte copia certificada del Aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial folio A-054/DOUL/62/17, de fecha catorce de julio de dos mil diecisiete, presentada ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda Delegación Iztacalco, de cuyo contenido se desprende que fue tramitado con posterioridad a la vigencia del certificado en estudio, resultando evidente que dicho certificado no se encontraba vigente al momento en el que se practicó la multicitada visita de verificación administrativa, máxime que el aviso exhibido no fue tramitado dentro de la vigencia del certificado de cuenta, ello en términos del artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismo que a la letra señala: -----

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

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



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DU/1018/2019

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.-----

El tiempo de vigencia para ejercitar las actividades para las que se expiden los certificados señalados en las fracciones I y II es de un año contado a partir del día siguiente al de su expedición.-----

Una vez realizado el trámite para el cual fue solicitado cualquiera de los certificados antes señalados, y habiéndolo ejercido con una declaración de apertura, licencia de funcionamiento, licencia o manifestación de construcción, no será necesario obtener un nuevo Certificado, a menos que se modifique el uso y superficie solicitado del inmueble, o debido a las 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; o-----

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."-----

No obstante lo anterior, el Certificado en estudio fue expedido de conformidad al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Iztacalco publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el veintiséis de septiembre de dos mil ocho (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), lo cual se robustece con la información obtenida del sitio de "internet" que puede ser consultado en la página electrónica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, (<http://www.seduvi.cdmx.gob.mx>), opción Búsqueda numeral 2 (dos)", Domicilio con los datos del predio visitado, del que se advierte que en el apartado de antecedentes, el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 24416-151POIG17, cuyo contenido es coincidente con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 12658-151POIG16, expedido en fecha ocho de marzo de



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DU/1018/2019

dos mil dieciséis, que obra en los autos del presente procedimiento tal y como se advierte a continuación: -----

		DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA		CDMX
CIUDAD DE MÉXICO		SEDUVI		CIUDAD DE MÉXICO
2017				
Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo				
FECHA DE EXPEDICIÓN: 11 DE ABRIL DE 2017			FOLIO N° 24416-151POIG17	
DATOS DEL PREDIO O INMUEBLE (Datos proporcionados por el interesado, en términos del Artículo 32 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal y del Artículo 310 del Nuevo Código Penal para el Distrito Federal.)				
CANAL DE SAN JUAN		95		
Calle	N° Of.	Manzana	Lote	
AGRICOLA ORIENTAL			08500	
Colonia	Poblado	Código Postal		
IZTACALCO		064-139-05-000-5		
Delegación			Cuenta Predial	
USO DEL SUELO CLASIFICADO: VIVIENDA.				
Certifico que mediante DECRETO que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación IZTACALCO aprobado por la H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal y publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 26 de septiembre del 2008, para los efectos de obligatoriedad y cumplimiento por parte de particulares y autoridades, determina que al predio o inmueble de referencia le aplica la zonificación: H/3/20/A (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad "A" (Alta), una vivienda por cada 33.00 m² de la superficie total del terreno). Asimismo, por localizarse dentro de los límites del 2° Territorio, comprendido entre el Circuito Interior y el Anillo Periférico, le aplica la zonificación directa H/6/20 (Habitacional, 6 niveles máximos de construcción y 20% mínimo de área libre), que le concede la Norma General de Ordenación N° 26, "Norma para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular" (Publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 10 de agosto de 2010), en donde el aprovechamiento del uso del suelo solicitado PARA LA CONSTRUCCIÓN DE HASTA 43 (CUARENTA Y TRES) VIVIENDAS, CON UN PRECIO FINAL DE VENTA POR VIVIENDA DE HASTA 20 VECES EL SALARIO MÍNIMO ANUALIZADO (VSMA) INCLUYENDO CAJÓN DE ESTACIONAMIENTO, PARA UNA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN DE 3,192.00 m², sujeta a restricciones. EN EL TOTAL DEL PREDIO está PERMITIDO.				
NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN.				
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: a) Zonas de alto riesgo y vulnerabilidad; 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. Las restricciones establecidas en el presente Certificado, no eximen 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, equivalente, para uso y consumo, con fundamento en los artículos 4 fracción XV y 62 de la Ley de Aguas del Distrito Federal vigente. Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 108 y 109 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, "Los interesados afectados por los actos y resoluciones de las autoridades administrativas podrán, a su elección, interponer el recurso de inconformidad previsto en esta Ley o interponer el juicio de nulidad ante el Tribunal...". El término para interponer el recurso de inconformidad será de quince días hábiles, contados a partir del día siguiente al en el que se notifica la resolución 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 vigilancia del cumplimiento de lo establecido en este Certificado, prevalece al registro de cualquier Manifestación, Licencia, Permiso o Autorización, es facultad del Órgano Político-Administrativo en 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 promovente pretenda obtener los beneficios de éste 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 cita: "Al que para obtener un beneficio indebido para sí o para otro, simule un acto jurídico, un acto o escrito judicial o altere 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 sentencia, resolución o acto administrativo contrario a la ley, se le impondrán de seis meses a seis 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 persigue por querrela, salvo que la cantidad o monto exceda de cinco mil veces el salario mínimo general vigente en el Distrito Federal al momento de realizarse el hecho". 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 publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 14 de enero de 2016. EL PRESENTE CERTIFICADO, NO CERTIFICA EL APROVECHAMIENTO DE CUALQUIER OTRO USO DE SUELO DIFERENCIAL DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA CON APLICACIÓN DE LA NORMA GENERAL DE ORDENACIÓN N° 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. Datos retomados de la solicitud del promovente // Boleta Predial // Instrumento No. 105,101 de fecha 04 de octubre de 2016, otorgado por el Notario Público No. 217 del Distrito Federal // La superficie total del Predio es: 688.00 m². Este certificado solo podrá ser revocado por el Instituto de Vivienda del Distrito Federal. Este certificado se expide con base a los datos señalados por el promovente en la solicitud y Corrida Financiera correspondiente y el precio final de venta por vivienda, el cual, se encuentra dentro del rango A con precio final de hasta 20 vsma. 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 31 de marzo de 2017, "...Se exceptúa de los alcances del presente Acuerdo, a los trámites que realice el Instituto de Vivienda del Distrito Federal...". TRÁMITE INVI.				
ÁREAS DE ACTUACIÓN				
No aplica.				
CARACTERÍSTICA PATRIMONIAL				
No aplica.				
NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN				
NORMA 28. Norma para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular.				

Lo anterior es así, toda vez que a efecto de contar con elementos de prueba suficientes que permitan dilucidar si el número de viviendas, niveles y superficies observados en la obra que se lleva a cabo en el domicilio objeto del presente procedimiento se encuentran dentro de los parámetros establecidos por la zonificación que le es aplicable en términos del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Iztacalco publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el veintiséis de septiembre de dos mil ocho (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto).



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN
ADMINISTRATIVA



2020
LEONA VICARIO
RECONOCIMIENTO A SU LABOR

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DU/1018/2019

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.-----

En ese sentido, toda vez que la información obtenida de la página electrónica (<http://www.seduvi.cdmx.gob.mx>), cuyo dominio público pertenece a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, proviene de un medio electrónico ubicado en internet el cual forma parte de un sistema masivo de comunicación y de obtención de información, constituyendo en tal razón un hecho notorio por su accesibilidad y notoriedad de su contenido, aunado a que se encuentra en el Sistema de Información Geográfica (SIG SEDUVI) antes citado, 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 de la Ciudad de México, amén que al tratarse de una página de internet cuyo dominio se encuentra a cargo de una dependencia de gobierno, se le otorga valor probatorio pleno en términos del artículo 403 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.-----

Argumentos que encuentran su sustento legal en la siguiente jurisprudencia emitida por el Máximo Tribunal Constitucional: -----

Registro No: 174899

Localización:

Novena Época

Instancia: Pleno

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Tomo XXIII, Junio de 2006

Página: 963

Tesis: P./J. 74/2006

Jurisprudencia

Materia(s): Común

HECHOS NOTORIOS. CONCEPTOS GENERAL Y JURÍDICO.

Conforme al artículo 88 del Código Federal de Procedimientos Civiles los tribunales pueden invocar hechos notorios aunque no hayan sido alegados ni probados por las partes. Por hechos notorios deben entenderse, en general, aquellos que por el conocimiento humano se consideran ciertos e indiscutibles, ya sea que pertenezcan a la historia, a la ciencia, a la naturaleza, a las vicisitudes de la vida pública actual o a circunstancias comúnmente conocidas en un determinado lugar, de modo que toda persona de ese medio esté en condiciones de saberlo; y desde el punto de vista jurídico, hecho notorio es cualquier acontecimiento de dominio público conocido por todos o casi todos los miembros de un círculo social en el momento en que va a pronunciarse la decisión judicial, respecto del cual no hay duda ni discusión; de manera que al ser notorio la ley exime de su prueba, por ser del conocimiento público en el medio social donde ocurrió o donde se tramita el procedimiento.

Controversia constitucional 24/2005. Cámara de Diputados del Congreso de la Unión. 9 de marzo de 2006. Once votos. Ponente: José Ramón Cossío Díaz. Secretarios: Raúl Manuel Mejía Garza y Laura Patricia Rojas Zamudio.

El Tribunal Pleno, el dieciséis de mayo en curso, aprobó, con el número 74/2006, la tesis jurisprudencial que antecede. México, Distrito Federal, a dieciséis de mayo de dos mil seis.

Nota: Esta tesis fue objeto de la denuncia relativa a la contradicción de tesis 91/2014, desechada por notoriamente improcedente, mediante acuerdo de 24 de marzo de 2014. -----

Lo anterior, robusteciéndose con las tesis siguientes: -----

Registro No: 2004949

Localización:

Decima Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DU/1018/2019

Fuente: *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*
Libro XXVI, Noviembre de 2013, Tomo 2
Página: 1373
Tesis: I.3o.C35 K (10a.)
Tesis Aislada
Materia(s): Civil, Común

PÁGINAS WEB O ELECTRÓNICAS. SU CONTENIDO ES UN HECHO NOTORIO Y SUSCEPTIBLE DE SER VALORADO EN UNA DECISIÓN JUDICIAL.

Los datos publicados en documentos o páginas situados en redes informáticas constituyen un hecho notorio por formar parte del conocimiento público a través de tales medios al momento en que se dicta una resolución judicial, de conformidad con el artículo 88 del Código Federal de Procedimientos Civiles. El acceso al uso de Internet para buscar información sobre la existencia de personas morales, establecimientos mercantiles, domicilios y en general cualquier dato publicado en redes informáticas, forma parte de la cultura normal de sectores específicos de la sociedad dependiendo del tipo de información de que se trate. De ahí que, si bien no es posible afirmar que esa información se encuentra al alcance de todos los sectores de la sociedad, lo cierto es que sí es posible determinar si por el tipo de datos un hecho forma parte de la cultura normal de un sector de la sociedad y pueda ser considerado como notorio por el juzgador y, consecuentemente, valorado en una decisión judicial, por tratarse de un dato u opinión común indiscutible, no por el número de personas que conocen ese hecho, sino por la notoriedad, accesibilidad, aceptación e imparcialidad de este conocimiento. Por tanto, el contenido de una página de Internet que refleja hechos propios de una de las partes en cualquier juicio, puede ser tomado como prueba plena, a menos que haya una en contrario que no fue creada por orden del interesado, ya que se le reputará autor y podrá perjudicarlo lo que ofrezca en sus términos. TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. Amparo en revisión 365/2012. Mardygras, S.A. de C.V. 7 de diciembre de 2012. Unanimidad de votos. Ponente: Neófito López Ramos. Secretaria: Ana Lilia Osorno Arroyo

Registro No. 2017009
Localización:
Décima Época
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Fuente: *Gaceta del Semanario Judicial de la Federación*
Página: 2579
Tesis: I.4o.A.110 A (10a.)
Tesis Aislada
Materia(s): Administrativa

INFORMACIÓN CONTENIDA EN PÁGINAS DE INTERNET. SU VALOR PROBATORIO EN EL JUICIO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO FEDERAL.

De la interpretación de los artículos 88, 197, 210-A y 217 del Código Federal de Procedimientos Civiles, así como 46 de la Ley Federal de Procedimiento Contencioso Administrativo, se colige que los datos publicados en documentos o páginas situadas en redes informáticas constituyen, presumiblemente y, salvo prueba en contrario, un hecho notorio, por formar parte del conocimiento general, y un elemento de prueba, en tanto cumplan las exigencias de dichos preceptos, las cuales deben considerarse cuando haya objeciones respecto a aspectos puntuales y como referente para valorar su fuerza probatoria. Por tanto, la información contenida en una página de Internet puede tomarse como prueba plena, cuando haya sido ofrecida en el juicio contencioso administrativo federal, o bien, invocada como hecho notorio. --- Amparo directo 200/2017. The Institute of Electrical and Electronics Engineers, Inc. 22 de febrero de 2018. Unanimidad de votos. Ponente: Guillermo Arturo Medel García. Secretario: Luis Alberto Martínez Pérez.

Una vez precisado lo anterior, del estudio y análisis del original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo que nos ocupa, se acredita que al inmueble objeto del presente procedimiento por localizarse dentro de los límites del 2° (Segundo) Territorio, comprendido entre el Circuito Interior y el Anillo Periférico le aplica la zonificación **H/6/20** (Habitacional, 6 (seis) niveles máximos de construcción, 20% (veinte por ciento) mínimo de área libre) **que le concede la Norma General de Ordenación N° 26 "Norma para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular"**, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 10 de agosto de 2010, en donde el aprovechamiento del uso del suelo solicitado para la construcción de hasta **43 (cuarenta y tres)** viviendas, para una superficie máxima de construcción de **3,192.00 m²**



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN
ADMINISTRATIVA



2020
LEONORA VICARIO
RECONOCIDA MAESTRA DE LA PROFESIÓN

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DU/1018/2019

(mil ciento noventa y dos metros cuadrados) en el total del predio está permitido. Ahora bien, de lo señalado por la Personal Especializada en Funciones de Verificación en el acta de verificación administrativa, al momento de la visita el inmueble que nos ocupa se encontraba constituido por **tres cuerpos constructivos de planta baja y cinco niveles** cada uno, con las superficies siguientes: construcción **2,622.20 m²** (dos mil seiscientos veintidós punto veinte metros cuadrados), área libre **149.86 m²** (ciento cuarenta y nueve punto ochenta y seis metros cuadrados); desplante **510.00 m²** (quinientos diez metros cuadrados); destinada para el uso y aprovechamiento al interior del inmueble **2,772.06 m²** (dos mil setecientos setenta y dos punto cero seis metros cuadrados), por lo que se hace evidente que el inmueble en comento cumple los niveles y la superficie máxima de construcción autorizados por la zonificación que le concede la Norma General de Ordenación en estudio, prevista en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 12658-151POIG16. -----

Por otro lado, en lo que respecta a verificar si el inmueble objeto del presente procedimiento cumple con la superficie de área libre requerida en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo en cita, se advierte que el mínimo de área libre solicitada por la zonificación es del 20%, resultando necesario como primer paso establecer la superficie del predio asentada en el acta de visita de verificación administrativa, por lo que de lo señalado en ésta, se desprende que dicha superficie es de 666 m² (seiscientos sesenta y seis metros cuadrados), en ese sentido, de la operación aritmética efectuada respecto de la superficie del predio en razón al porcentaje mínimo requerido, da como resultado la cantidad de 133.20 m² (ciento treinta y tres punto veinte metros cuadrados), siendo el caso que la personal especializada en funciones de verificación determinó una superficie de área libre de 149.86 m² (ciento cuarenta y nueve punto ochenta y seis metros cuadrados); con lo que se pone de manifiesto que se respeta la superficie mínima de área libre que está obligado a tener. -----

Ahora bien, por lo que respecta al número de viviendas, del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 12658-151POIG16, expedido en fecha ocho de marzo de dos mil dieciséis, se advierte que el inmueble de mérito tiene permitido hasta 43 (cuarenta y tres) viviendas, siendo que al momento de la visita de verificación administrativa la Personal Especializada en Funciones de Verificación observó 82 (ochenta y dos), no obstante lo anterior, esta Autoridad a fin de generar plena convicción en las determinaciones que de su actuar emane, debe en todo momento respetar el principio de seguridad jurídica hacia la esfera de legalidad que embiste a los particulares, quienes se encuentran bajo la potestad sancionadora de la Administración pública, por ende, a efecto de garantizar lo antes citado, resulta imperante precisar que como ha quedado señalado en líneas anteriores, fue demostrado con elementos de prueba que el inmueble objeto del presente procedimiento, por lo que hace al número de niveles, superficie máxima de construcción, área libre y superficie de desplante, respeta los parámetros señalados en la zonificación que le es aplicable, elementos de hecho que conllevan a esta Autoridad a la duda razonable para la correcta determinación del hecho que se dilucida, en virtud que fue señalado un mayor número de viviendas sin exceder los niveles y superficies permitidos, en esa idea, no es posible emitir pronunciamiento alguno respecto si el inmueble objeto de estudio incumple con el número de viviendas autorizado por la zonificación que le es aplicable de conformidad a la **Norma General de Ordenación N° 26 "Norma para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular"**, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 10 de agosto de 2010, prevista en el certificado antes mencionado. -----

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 área libre observados, de conformidad con la



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DU/1018/2019

zonificación aplicable, prevista en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Iztacalco publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el veintiséis de septiembre de dos mil ocho (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), en relación con los artículos 11 primer párrafo 43, 48 y 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismos que se citan:-----

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

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 en el territorio del Distrito Federal.-----

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 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:-----

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.-----

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 conocer y resolver el texto del acta de visita de verificación administrativa, 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 administrativa practicada por la Personal Especializada en Funciones de Verificación, de conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa.-----

TERCERO.- Por lo que hace a los niveles, superficie máxima de construcción y área libre observados al momento de la visita de verificación, de conformidad con la zonificación aplicable, Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Iztacalco publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el veintiséis de septiembre de dos mil ocho (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto) esta autoridad determina que la persona moral denominada [REDACTED] al momento de la visita de verificación cumple con 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 esta [REDACTED]



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN
ADMINISTRATIVA



2020
LEONA VICARIO
RECONOCIDA MADRE DE LA PATRIA

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DU/1018/2019

autoridad para ordenar y realizar las visitas de verificación necesarias en el inmueble de mérito.

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 que surta sus efectos la notificación de la presente resolución, para interponer recurso de inconformidad ante el superior jerárquico de esta Autoridad o promover 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 la ciudadana [REDACTED]

[REDACTED] mediante acuerdo de fecha treinta de enero de dos mil veinte en el presente procedimiento administrativo, en el domicilio ubicado en [REDACTED]

SEXTO.- Gírese oficio a la Coordinación de Verificación Administrativa de este Instituto, para que realice la **notificación** de la presente resolución, de conformidad con el artículo 83 fracción I del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

SEPTIMO.- CÚMPLASE.

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

Elaboró: ANDRÉS GUTIÉRREZ CHAVEZ

Realizó
Lic. MANUEL ALFREDO ZEPEDA RUÍZ

OTKRYTNI