



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1453/2016

En la Ciudad de México, a catorce de septiembre de dos mil dieciséis.-----

VISTOS para resolver en definitiva los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Plutarco Elías Calles eje 4 (cuatro) Sur, colonia Los Reyes, Delegación Iztacalco, en esta Ciudad, mismo que se señala en la fotografía inserta en la orden de visita de verificación materia del presente procedimiento, de conformidad con los siguientes: -----

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

1.- En fecha veintitrés de mayo de dos mil dieciséis, se emitió la orden de visita de verificación al inmueble citado al rubro, identificada con el número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/1453/2016, misma que fue ejecutada el veinticuatro del mismo mes y año por personal especializado en funciones de verificación a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados.-----

2.- En fecha tres de junio de dos mil dieciséis, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por el C. [REDACTED] 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 materia de este asunto, recayéndole acuerdo de fecha siete de junio de dos mil dieciséis, mediante el cual se previno al promovente a efecto de que subsanara las faltas en su escrito, apercibiéndolo para el caso de no desahogar en tiempo y forma la misma, se tendría por no presentado el escrito de referencia y por perdido el derecho que debió ejercitar. -----

1/14

3.- El cuatro de julio de dos mil dieciséis, se emitió acuerdo mediante el cual se tuvo por no desahogada la prevención decretada por proveído de siete de junio de dos mil dieciséis, haciéndose efectivo el apercibimiento decretado teniéndose por no presentado su escrito recibido en la Oficialía de Partes de este Instituto, el tres de junio de dos mil dieciséis.-----

4.- Mediante oficios INVEADF/CSP/DC"A"/4693/2016 e INVEADF/CSP/DC"A"/5046/2016, con el objeto de mejor proveer, se solicitó información al Director General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal a efecto de que remitiera información relativa al inmueble objeto del presente procedimiento, mismos que fueron recibidos en dicha dependencia el once y veinticuatro de agosto de dos mil dieciséis, respectivamente, recibándose respuesta mediante oficio SEDUVI/DGAU/DRP/20200/2016, de fecha dos de septiembre de dos mil dieciséis, recibido en la Oficialía de Partes de este Instituto el nueve de septiembre de dos mil dieciséis, signado por el Director del Registro de los Planes y Programas, de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, mediante el cual se dio respuesta a la solicitud antes citada. -----



Instituto de Verificación Administrativa del D.F.,
Dirección General
Coordinación de Substanciación de Procedimientos
Dirección de Calificación "A"

Carolina núm. 132 piso 11
Col. Noche Buena C.P. 03720
inveadf@go gob.mx
T. 473 7700



CDMX
CIUDAD DE MEXICO

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1453/2016

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

CONSIDERANDOS

PRIMERO. El Licenciado Israel González Islas, Director de Calificación "A" del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, es competente para resolver en definitiva el presente asunto con fundamento en los artículos 14 párrafo segundo, 16 primer párrafo y 122 apartado C Base Tercera fracción I de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1, 97 y 98 del Estatuto de Gobierno del Distrito Federal; 1, 2 último párrafo, 3 fracciones V y IX, 7, 9, 40, 48 y 54 fracción I de Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal; 1, 2 fracciones II y VI, 3, 5 y 6 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VIII, IX, 7 fracciones I, II, III, IV, 8, 9 y 13 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal; 1, 2 fracciones III y V, 6 fracción IV, 7 apartado A fracciones I inciso d) y IV, 8 fracción II, 18, 19 fracción IV y Décimo Primero Transitorio de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 1, 2, 3 fracción VII, 7, 22 fracción II, 23, 25 apartado A BIS, sección primera, fracciones I, V, VIII y X del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, 1 fracción IV, 2, 3 fracciones II, III y V, 4, 14 fracción IV, 37 y 78 del Reglamento de Verificación Administrativa 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 Delegación Iztacalco, y Normas de Ordenación en el Distrito Federal, 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 que todo acto de autoridad requiere 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 y 7 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal.-----

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, toda vez que vistas las constancias procesales que integran el presente procedimiento de verificación, se desprende que el visitado no desahogó la prevención ordenada en autos teniéndose por no presentado el escrito de observaciones a que hace referencia el artículo 29 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. -----



Instituto de Verificación Administrativa del D.F.,
Dirección General
Coordinación de Substanciación de Procedimientos
Dirección de Calificación "A"

Carolina Ruiz 132 piso 11
Col. Noche Buena C.P. 03720
inveadf@gob.mx
T. 4737 7700



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1453/2016

Se procede al estudio y análisis de lo asentado por el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, en relación a los hechos, objetos, lugares y circunstancias observadas durante la práctica de la visita de verificación materia del presente procedimiento:-----

En relación con el objeto y alcance de la Orden de Visita de Verificación, se hacen constar los siguientes HECHOS / OBJETOS / LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS:-----

CONSTITUIDA EN EL DOMICILIO DE MÉRITO POR ASÍ OBSERVAR QUE CORRESPONDEN LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL INMUEBLE CON LA FOTOGRAFÍA INSERTA EN LA ORDEN Y POR CONFIRMAR CON EL VISITADO, ME IDENTIFICO PLENAMENTE Y SOLICITO LA PRESENCIA DESDE EL TITULAR O PROPIETARIO HASTA EL OCUPANTE, ATENDIENDOME QUIEN DICE SER EL ENCARGADO, MISMO AL QUE LE HICE SABER EL MOTIVO DE MI PRESENCIA Y ME BRINDA LAS FACILIDADES PARA LA EJECUCIÓN DE LA DILIGENCIA, DONDE OBSERVO QUE: SE TRATA DE UN PREDIO CONSTITUIDO EN NUEVE TORRES DE SEIS NIVELES CADA UNO CON UN DEPARTAMENTO POR NIVEL, Y TODOS SE ADVIERTEN DE RECIENTE EDIFICACIÓN (NUEVOS) Y UN SÓTANO PARA ESTACIONAMIENTO, EL INMUEBLE TIENE FACHADA COLOR VERDE AGUA CON RODAPIE GRIS Y SE OBSERVA LA LEYENDA ROTULADA DE [REDACTED] CUENTA CON MOLDURAS BLANCAS EN VENTANAS, ASÍ COMO DOS ACCESOS VEHICULARES METÁLICOS EN COLOR NEGRO DE DOS HOJAS CADA UNO, AL MOMENTO NINGUNO DE LOS DEPARTAMENTOS INTERIORES SE ENCUENTRAN HABITADOS. DEL OBJETO Y ALCANCE SE DESPRENDE QUE: 1) SI BIEN AL MOMENTO EL INMUEBLE NO SE ENCUENTRA HABITADO, SE APRECIA SU EDIFICACIÓN PARA USO HABITACIONAL YA QUE CONSTA DE DEPARTAMENTOS Y ÉSTOS CUENTAN CON LAS TOMAS ELÉCTRICAS E HIDROSANITARIAS PROPIAS DE UNA VIVIENDA Y AL MOMENTO NO SE ADVIERTE ACTIVIDAD MERCANTIL O ESPACIOS DESTINADOS O HABILITADOS PARA TAL USO. 2.- CUENTA CON LAS SIGUIENTES SUPERFICIES: A) CUENTA CON UN ÁREA DE NOVECIENTOS NOVENTA METROS CUADRADOS (990 M2), B) LA SUPERFICIE UTILIZADA ES DE CINCO MIL SETENTA Y SIETE PUNTO DOS METROS CUADRADOS (5077.02 M2), C) CUENTA CON UNA SUPERFICIE CONSTRUIDA DE CUATRO MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PUNTO NUEVE METROS CUADRADOS (4759.09 M2), D) LA ALTURA ES DE DIECISEIS PUNTO OCHENTA METROS EN (16.80 M2), E) Y UN ÁREA LIBRE DE TRESCIENTOS DIECISIETE PUNTO TRES METROS CUADRADOS (317.03 M2) 2A.- NO EXHIBE AL MOMENTO EL USO DE SUELO 2B.- NO EXHIBE AL MOMENTO EL DICTAMEN DE IMPACTO AMBIENTAL-----

3/14

De lo anterior, se desprende que se trata de una obra de reciente construcción, constituida al momento de la visita de verificación por nueve torres conformadas por un sótano y seis niveles contados sobre nivel de banquetta, ello en una superficie del predio de 990 m² (novecientos noventa metros cuadrados), una superficie construida de 4,759.9 m² (cuatro mil setecientos cincuenta y nueve punto nueve metros cuadrados), y una superficie de área libre de 317.3 m² (trescientos diecisiete punto tres metros cuadrados), superficies que se determinaron utilizando telemetro laser digital marca Bosch GLM 150, tal y como lo asienta el 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 el artículo 29 fracción III de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal y 3 fracción XVI del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----

Novena Época

Registro: 169497

Instancia: Primera Sala

Tesis Aislada

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta



Instituto de Verificación Administrativa del D.F.,
Dirección General
Coordinación de Substanciación de Procedimientos
Dirección de Calificación "A"

Carolina núm. 132, piso 11
Col. Noche Buena, C.P. 03720
inveadf@df.gob.mx
T. 4737 7700



XXVII, Junio de 2008

Materia(s): Civil

Tesis: 1a. LI/2008

Página: 392

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 si 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".-----

En razón de lo anterior, y toda vez que, como ha quedado asentado en líneas precedentes, el inmueble visitado se encontraba constituido por un sótano y 6 (seis) niveles de construcción contados a partir de nivel de banquetta, no obstante lo anterior, en términos de lo dispuesto en el "DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN, ADICIONAN Y DEROGAN LAS NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN, PARA FORMAR PARTE DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO Y DEL PROGRAMA GENERAL DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL", publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el ocho de abril de dos mil cinco, en el que en el ARTICULO TERCERO, se desprende en la parte conducente, lo siguiente:-----

4/14

"...ARTICULO TERCERO.- Se reforman y Adicionan las Normas de Ordenación Generales Números 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 26, 27 y 28 para quedar en los siguientes términos:-----

1. COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS) Y COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (CUS)

La construcción bajo el nivel de banquetta no cuantifica dentro de la superficie máxima de construcción permitida y deberá cumplir con lo señalado en las Normas de Ordenación Generales números 2 y 4. Para los casos de la Norma número 2, tratándose de predios con pendiente descendente, este criterio se aplica a los espacios construidos para estacionamientos y locales no habitables....(sic)-----

7. ALTURAS DE EDIFICACIÓN Y RESTRICCIONES EN LA COLINDANCIA POSTERIOR DEL PREDIO

La altura total de la edificación será de acuerdo a la establecida en la zonificación, así como en las Normas de Ordenación para las Áreas de Actuación y las Normas de Ordenación Particulares para cada Delegación para las colonias y vialidades, y se deberá considerar a partir del nivel medio de banquetta...

b) . (sic)-----



Instituto de Verificación Administrativa del D.F.,
Dirección General
Coordinación de Substanciación de Procedimientos
Dirección de Calificación "A"



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1453/2016

Es decir, la altura total de la edificación será de acuerdo a la establecida en la zonificación, así como en las Normas de Ordenación para las Áreas de Actuación y las Normas de Ordenación Particulares para cada Delegación; para colonias y vialidades y se deberá considerar a partir del nivel medio de banquetas; en ese sentido es claro que el sótano observado en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación NO cuantifica en el número de niveles; así como también la construcción bajo el nivel de banquetas NO cuantifica dentro de la superficie máxima de construcción permitida. -----

En razón de lo anterior, únicamente se toman en consideración el número de niveles construidos a partir de nivel de banquetas. -----

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

Se requiere al C. [REDACTED] 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 DOCUMENTO AL MOMENTO DE LA VISITA. -----

Consecuentemente, para los fines de la presente determinación, (aún y cuando se tuvo por no presentado escrito de observaciones) resulta procedente entrar al estudio y análisis de las constancias que obran agregadas al expediente en que se actúa, 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 del Distrito Federal conforme a su artículo 4 párrafo segundo. -----

5/14

Ahora bien, por lo que hace a la copia cotejada con original del Aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial, folio A-027/DOUL/62/14, la misma no puede ser tomada en cuenta para los efectos de la presente determinación, en virtud de que con la misma acreditaría en su caso únicamente el cumplimiento de diversas normas en materia de Construcciones, mas no así que la ejecución de la obra el inmueble visitado sea la permitida de conformidad con los programas vigentes en materia de uso del suelo y normas de ordenación en materia de uso de suelo, que es precisamente la materia sobre la cual versa el presente procedimiento, por lo que esta autoridad determina que dicha documental no es idónea para tal efecto por lo que no es tomada en consideración para la emisión de la presente determinación administrativa. -----

En ese sentido de autos se advierte la copia cotejada con original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio número 76914-151GAD114, de fecha de expedición veinte de octubre de dos mil catorce, sin embargo la misma no será tomada en cuenta



Instituto de Verificación Administrativa del D.F.,
Dirección General
Coordinación de Substanciación de Procedimientos
Dirección de Calificación "A"

Carolina surt. 13° piso 11
Col. Noche Buena C.P. 03720
inveadf@goob.mx
T. 4717 7700



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1453/2016

para efectos de la emisión de la presente resolución, ya que si bien es cierto mediante oficio SEDUVI/DGAU/DRP/20200/2016, de fecha dos de septiembre de dos mil dieciséis, recibido en la Oficialía de Partes de este Instituto el nueve de septiembre de dos mil dieciséis, signado por el Director del Registro de los Planes y Programas, de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, se anexó copia del citado certificado quedando convalidada su autenticidad, también lo es que en el oficio de referencia se anexó diverso certificado, que de conformidad con la información proporcionada se acredita haber cumplido con el Visto Bueno de Sustentabilidad tal y como se detalla más adelante.

Tal y como ya se refirió, es de señalar que del oficio SEDUVI/DGAU/DRP/20200/2016, de fecha dos de septiembre de dos mil dieciséis, se advierte adjunto el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio número 9768-151GADI13, con fecha de expedición diecisiete de abril de dos mil trece, así como el oficio SEDUVI/DGAU/6936/14 DGAU/DOUL/VBSI-014/14 de fecha ocho de abril de dos mil catorce, éste último emitido por el entonces Director General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, del que se desprende que para dicho certificado se otorgó el Visto Bueno de Sustentabilidad, el cual si bien es cierto refiere un domicilio diverso al señalado en la orden de visita de verificación, también lo es que al ser ingresada la cuenta predial contenida en dicho certificado en el Sistema de Información Geográfica (SIG SEDUVI), de la página electrónica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, www.seduvi.df.gob.mx, se advierte que dicho inmueble coincide con los puntos de referencia asentados por el personal especializado en funciones de verificación, esto es, "[REDACTED]" (sic), tal y como fue constatado por esta autoridad, por lo que se presume salvo prueba en contrario que el certificado de referencia es relativo al inmueble visitado, por lo que es procedente tomarlo en cuenta para los efectos de la presente determinación, el cual tiene pleno valor probatorio al haber sido validado por una autoridad competente para ello y al tratarse de documento público expedido por funcionario público en ejercicio de sus funciones, de conformidad con los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado de manera supletoria a la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, y del cual se desprende que fue expedido con fecha diecisiete de abril de dos mil trece, teniendo una vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, esto fue hasta el dieciocho de abril de dos mil catorce, ya no encontrándose vigente al momento de la visita de verificación, sin embargo, el mismo fue expedido conforme al "DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN IZTACALCO", publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el veintiséis de septiembre de dos mil ocho (vigente al momento de la visita de verificación materia del presente asunto, como al momento que se emite la presente determinación), por lo que el mismo será tomado en cuenta para efectos de emitir la presente determinación.

Una vez precisado lo anterior, del estudio y análisis del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio número 9768-151GADI13, con fecha de expedición diecisiete de



Instituto de Verificación Administrativa del D.F.,
Dirección General
Coordinación de Substanciación de Procedimientos
Dirección de Calificación "A"



abril de dos mil trece, se advierte que al inmueble visitado le aplican las zonificaciones H/3/30 (Habitacional, tres niveles máximos de construcción, treinta por ciento mínimo de área libre), y zonificación directa que le concede la Norma General de Ordenación número "26, norma para incentivar la producción de vivienda sustentable, de interés social y popular", H/5/20 (Habitacional, cinco niveles máximos de construcción, veinte por ciento mínimo de área libre) con una superficie máxima de construcción en esta segunda zonificación de 4,161.60 m², (cuatro mil ciento sesenta y uno punto sesenta metros cuadrados), así como el incremento de un nivel partiendo de esta segunda zonificación, por ubicarse en el primer territorio, correspondiéndole la zonificación H/6/25 (Habitacional, seis niveles máximos de construcción, veinticinco por ciento mínimo de área libre), con una superficie máxima de construcción de 4,681.80 m², (cuatro mil seiscientos ochenta y uno punto ochenta metros cuadrados), sin que en el presente asunto le sea aplicable el acuerdo publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el diecinueve de agosto de dos mil trece, y su respectiva prorroga publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el diez de junio de dos mil catorce, mediante los cuales se suspende la aplicación de la Norma de Ordenación número "26, norma para incentivar la producción de vivienda sustentable, de interés social y popular", ya que dichos acuerdos fueron publicados en fecha posterior a la emisión del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio número 9768-151GADI13, con fecha de expedición diecisiete de abril de dos mil trece (aunado a que dichos acuerdos no son aplicables en la especie, al tratarse salvo prueba en contrario de inmueble cuyo propietario, poseedor o tramitante es el Instituto de Vivienda del Distrito Federal (INVI), ello en virtud de que del diverso Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 76914-151GADI14, de fecha de expedición veinte de octubre de dos mil catorce, se advierte en la parte conducente que:-----

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 10 de julio de 2014. "...Se exceptúan de los alcances del presente Acuerdo, a los trámites que realice el Instituto de Vivienda del Distrito Federal...". **TRAMITE INVI**

PRESENTE CERTIFICADO. NO CERTIFICA EL ADOCUAMIENTO DE CUALQUIER ACTO DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA. **SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA**

y toda vez que del acta de visita de verificación se advierte que el inmueble visitado tenía rotulada la siguiente leyenda "INVI CDMX", aunado a que del aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial antes citada, se advierte que el propietario o poseedor del inmueble visitado es el Instituto de Vivienda del Distrito Federal). -----

Ahora bien, en relación a la zonificación H/6/25 (Habitacional, seis niveles máximos de construcción, veinticinco por ciento mínimo de área libre), la misma se permite siempre y cuando se incorporen en la ejecución del conjunto, la totalidad de los principios indicados en la Tabla de Incorporación de Criterios de Sustentabilidad publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día diez de agosto de dos mil diez y trece de septiembre de dos mil diez, debiendo contar con el visto bueno de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal; y toda vez que mediante oficio SEDUVI/DGAU/DRP/20200/2016, de fecha dos de septiembre de dos mil dieciséis, firmado por el Director del Registro de los Planes y Programas, de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito



Instituto de Verificación Administrativa del D.F.,
Dirección General
Coordinación de Substanciación de Procedimientos
Dirección de Calificación "A"

Carolina núm. 132 piso 11
Col. Noche Buena, C.R. 03720
mivradf@gob.mx
T. 473-7200



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1453/2016

Federal, se desprende en la parte conducente lo siguiente: "Respecto al inciso b): De acuerdo a la información remitida por la Dirección de Operación Urbana y Licencias, a través de su nota informativa N.I. 125, de fecha 18 de agosto de 2016, refiere el: Oficio n° SEDUVI/DGAU/6936/14 DGAU/DOUL/VBSI-014/14, de fecha 8 de abril de 2014, emite Visto Bueno de Sustentabilidad para el predio ubicado en calle Plutarco Elías n° 356, Colonia Barrio de los Reyes, delegación Iztacalco (se anexa copia simple para pronta referencia). En el cual señala al: Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, Folio n° 9768-151GACI13, de fecha de expedición 17 de abril de 2013, para el predio ubicado en calle Plutarco Elías n° 356, Colonia Barrio de los Reyes, Delegación Iztacalco..." (sic), desprendiéndose de lo anterior que el inmueble visitado cuenta con Visto Bueno de Sustentabilidad (el cual fue remitido en copia simple en el oficio de mérito), por lo que resulta procedente tomar en cuenta para los efectos de la presente determinación la zonificación H/6/25 (Habitacional, seis niveles máximos de construcción, veinticinco por ciento mínimo de área libre). -----

Bajo ese orden de ideas, y como ha quedado señalado anteriormente al inmueble visitado, le es aplicable la zonificación H/6/25 (Habitacional, seis niveles máximos de construcción, veinticinco por ciento mínimo de área libre), en dicho sentido, del acta de visita de verificación materia del presente asunto, se advierte que el inmueble visitado, se encontraba edificado al momento de la visita de verificación por nueve torres con seis niveles cada una contados sobre nivel de banquetta, siendo que en términos de la zonificación aplicable tiene permitido seis (6) niveles máximos de construcción, por lo que se hace evidente que respecto al número de niveles observados al momento de la práctica de la visita de verificación, los mismos se encuentran permitidos en las normas de zonificación y ordenación en materia de uso de suelo, de conformidad con la zonificación aplicable al inmueble visitado antes señalada, por lo que en relación a este punto, esta autoridad determina no imponer sanción alguna al C. Titular y/o Propietario y/o Poseedor del inmueble objeto del presente procedimiento. -----

Una vez aclarado lo anterior, 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 **990 m² (novecientos noventa metros cuadrados)**, en ese sentido, y de acuerdo a la zonificación aplicable al inmueble visitado, esto es H/6/25 (Habitacional, seis niveles máximos de construcción, veinticinco por ciento mínimo de área libre), se desprende que el porcentaje de área libre que debe respetar es del veinticinco por ciento (25%), siendo que de la operación aritmética efectuada respecto de la superficie del predio, es decir, de **990 m² (novecientos noventa metros cuadrados)**, en relación con el veinticinco por ciento (25%), de área libre señalado en la zonificación aplicable, da como resultado la cantidad de **247.5 m² (doscientos cuarenta y siete punto cinco metros cuadrados)**, que es la superficie de área libre que el visitado debe respetar, en ese sentido del texto



Instituto de Verificación Administrativa del D.F.,
Dirección General
Coordinación de Substanciación de Procedimientos
Dirección de Calificación "A"

Carolina Hernández 13° piso 11
Col. Nueva Boena C.P. 03720
inveadf@gob.mx
T. 4737 7700



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1453/2016

del acta de visita de verificación se desprende lo siguiente: "...E) Y UN ÁREA LIBRE DE TRESCIENTOS DIECISIETE PUNTO TRES..." (sic), en ese sentido, se pone de manifiesto que el inmueble visitado respeta también el porcentaje mínimo de área libre que se señala en la zonificación aplicable al inmueble visitado, de conformidad con el del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio número 9768-151GADI13, con fecha de expedición diecisiete de abril de dos mil trece, por lo que esta autoridad determina que el visitado observa las disposiciones legales y reglamentarias en materia de uso del suelo, respecto del número de niveles y superficie de área libre observadas al momento de la práctica de la visita de verificación materia del presente asunto, de conformidad con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio número 9768-151GADI13, con fecha de expedición diecisiete de abril de dos mil trece, para el inmueble objeto del presente procedimiento, en relación 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 y 125 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que para mayor referencia a continuación se citan:-----

9/14

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

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

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

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

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

"Artículo 125. Los certificados de zonificación se clasifican en: -----





CDMX
CIUDAD DE MEXICO

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1453/2016

I. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo. 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. 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 por medios electrónicos. Este documento no crea derechos de propiedad, posesión, ni prejuzga sobre ellos ni constituye permiso, autorización o licencia.

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 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, 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.

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 de Desarrollo Urbano que los prohibió.

10/14

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.

Siempre y cuando el solicitante cumpla con los requisitos previstos en cada caso, el registro de los Planes y Programas expedirá los Certificados a que se refiere el presente artículo en los siguientes plazos:

- a) Dentro de los 3 días hábiles posteriores a la presentación de la solicitud del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo;
- b) De forma inmediata en la presentación del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Digital;
- c) Dentro de los 40 días hábiles posteriores a la presentación de la solicitud del certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos.

Cuando por así requerirse, el Registro de Planes y Programas solicite opinión de la autoridad competente, de conformidad con la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, o bien solicite la verificación del uso de un inmueble para determinar la continuidad, o se prevenga al solicitante, el plazo para la expedición de los certificados



Instituto de Verificación Administrativa del D.F.,
Dirección General
Coordinación de Substanciación de Procedimientos
Dirección de Calificación "A"

Carolina Hunt 132 piso 11
Col. Nueva Buena C.P. 03720
inveadf@gob.mx
T. 4737 7700



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1453/2016

establecido en el párrafo inmediato anterior empezará a correr a partir del día siguiente al en que se reciba la respuesta o desahogo correspondiente.-----

Por lo que hace al uso de suelo utilizado en el inmueble visitado, en relación con los usos de suelo permitidos en términos de la zonificación aplicable, esta autoridad determina poner fin al presente procedimiento al existir imposibilidad material de continuarlo por causas sobrevenidas, es decir, al no contar con los elementos suficientes que permitan dictar resolución fundada y motivada, en la cual se califique el uso de suelo de dicho inmueble y se fijen, en su caso, las responsabilidades que correspondan; así como las sanciones y medidas de seguridad que procedan en los términos de los ordenamientos de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como el Programa General de Desarrollo Urbano, Programa Delegacional y/o Parcial de Desarrollo Urbano para la Delegación Iztacalco, y Normas de Ordenación en el Distrito Federal, en relación con el Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, toda vez que al momento en que se practicó la visita de verificación materia del presente asunto, únicamente se advirtió que el inmueble objeto del presente procedimiento se encontraba deshabitado y que no obstante el personal especializado en funciones de verificación refirió que sería de uso habitacional, al haberse advertido dichos "departamentos" desocupados, no se puede determinar el uso que en su caso se destinarán los mismos.-----

11/14

Por lo que hace a la superficie máxima de construcción permitida, si bien el personal especializado en funciones de verificación asentó la superficie construida, también lo es que esta autoridad no tiene la certeza si la misma corresponde únicamente a lo construido sobre nivel de banquetta, o bien si en la misma se incluyó el sótano observado en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación, siendo que ha quedado precisado en líneas que anteceden que la superficie de construcción bajo nivel de banquetta no cuantifica en la superficie máxima de construcción permitida para el inmueble visitado, consecuentemente, esta autoridad se encuentra imposibilitada para hacer pronunciamiento alguno, toda vez que no cuenta con los elementos necesarios para determinar su cumplimiento o incumplimiento y por ende no se pueden fijar las responsabilidades que correspondan, imponiendo, en su caso, las sanciones y medidas de seguridad que procedan en los términos de los ordenamientos legales o reglamentarios aplicables en materia de Desarrollo Urbano y Uso del suelo.-----

Asimismo, del objeto y alcance que señala la Orden de Visita de Verificación materia del presente asunto, se desprende en la parte conducente, que: "Para el cumplimiento del objeto y alcance, el visitado debe exhibir...B.- En su caso Dictamen de impacto urbano-ambiental conforme al artículo 77 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal."(sic). Al respecto, el precepto legal antes citado, dispone de manera textual, lo siguiente:-----



Instituto de Verificación Administrativa del D.F.,
Dirección General
Coordinación de Substanciación de Procedimientos
Dirección de Calificación "A"



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1453/2016

Artículo 77. Se requiere dictamen de impacto urbano o impacto urbano-ambiental para la obtención de autorización, licencia o registro de manifestación, cuando se pretendan ejecutar alguno de los siguientes proyectos:-----

- I. De uso habitacional de más de diez mil metros cuadrados de construcción;
- II. De uso no habitacional de más de cinco mil metros de construcción;
- III. De usos mixtos de cinco mil o más metros cuadrados de construcción;
- IV. Estaciones de servicio de combustible para carburación como gasolina, diesel, gas LP y gas natural, para el servicio público y/o autoconsumo
- V. Crematorios
- VI. Se aplique la Norma de Ordenación General número 10.

Para los proyectos incluidos en las fracciones I, II y III, el estacionamiento bajo nivel de banqueta o medio nivel, no cuantificará para la suma total de metros cuadrados construidos, de conformidad con la superficie máxima de construcción permitida en la intensidad definida por los Programas de Desarrollo Urbano; pero, para el pago de derechos administrativos se cuantificará el total de metros construidos."(sic).-----

Sin que esta autoridad pueda hacer pronunciamiento alguno respecto del cumplimiento o incumplimiento de este punto, toda vez que se desconoce en primer lugar si la superficie de construcción fue tomada a partir de nivel de banqueta, y en segundo lugar el uso de suelo que en su caso se destinará en la totalidad del inmueble visitado, toda vez que al momento de la visita de verificación, el inmueble visitado estaba desocupado, lo que imposibilita a esta autoridad para hacer pronunciamiento alguno al respecto. -----

12/14

Derivado de lo anterior y toda vez que el visitado observa las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en materia de uso de suelo, contenidas en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, respecto del número de niveles y superficie de área libre observados en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación, en términos de lo dispuesto en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio número 9768-151GADI13, con fecha de expedición diecisiete de abril de dos mil trece, relativo al inmueble visitado, se resuelve no imponer sanción alguna al C. Titular y/o Propietario y/o Poseedor del inmueble objeto del presente procedimiento.-----

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal y 37 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se resuelve en los siguientes términos.-----

Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal.-----

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



Instituto de Verificación Administrativa del D.F.,
Dirección General
Coordinación de Substanciación de Procedimientos
Dirección de Calificación "A"

Carolina núm: 132 piso 11
Col. Noche Buena C.P. 03720
inveadf@df.gob.mx
T 4737 7700



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1453/2016

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

-----RESUELVE-----

PRIMERO.- Esta Autoridad es competente para resolver el texto del acta de visita de verificación, en virtud de lo expuesto en el considerando PRIMERO de la presente resolución administrativa.-----

SEGUNDO.- Se reconoce la validez del texto del acta de visita de verificación practicada por personal especializado en funciones de verificación, de conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa.-----

TERCERO.- Por lo que hace al número de niveles y a la superficie de área libre observada en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación, se resuelve no imponer sanción alguna al C. Titular y/o Propietario y/o Poseedor del inmueble objeto del presente procedimiento, lo anterior en términos de lo previsto en el considerando TERCERO de la presente resolución administrativa.-----

CUARTO.- Por lo que respecta a la superficie de construcción, uso de suelo y dictamen de impacto urbano, se resuelve poner fin al presente procedimiento, en virtud de la imposibilidad material de continuarlo por causas sobrevenidas, de conformidad con el artículo 87 fracción III de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, lo anterior en términos de lo previsto en el Considerando TERCERO de la presente resolución administrativa.-----

13/14

QUINTO.- 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 lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal.-----

SEXTO.- Gírese atento oficio a la Coordinación 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, para lo cual se habilitan días y horas inhábiles de conformidad con el artículo 75 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7, así como lo dispuesto en el artículo 83 fracción I del Reglamento en cita.-----

SÉPTIMO.- Los datos personales recabados serán protegidos, incorporados y tratados en el Sistema de Datos Personales relativo al procedimiento de calificación de actas de verificación de las materias del ámbito central el cual tiene su fundamento en los artículos 25 Apartado A Bis, sección primera fracción VI del Estatuto Orgánico del



Instituto de Verificación Administrativa del D.F.,
Dirección General
Coordinación de Substanciación de Procedimientos
Dirección de Calificación "A"

Carolina núm. 132, piso 11
Col. Noche Buena, C.P. 03720
inveadf@df.gob.mx
T. 4733 7700



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1453/2016

Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 6 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal y 14 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, cuya finalidad es para el resguardo, protección y manejo de los datos personales que la Dirección de Calificación "A" obtiene cuando los visitados ingresan su escrito de observaciones, como parte de los medios de defensa jurídica que les asisten, además de otras transmisiones previstas en la Ley de Protección de Datos Personales para el Distrito Federal.-----

Asimismo, se le informa que sus datos no podrán ser difundidos sin su consentimiento expreso, salvo las excepciones previstas en la Ley.-----

El responsable del Sistema de datos personales es el **Licenciado Jonathan Solay Flaster, Coordinador de Substanciación de Procedimientos**, y la dirección donde podrá ejercer los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición, así como la revocación del consentimiento es la Oficina de Información Pública del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, sito en: Carolina No. 132, Col. Noche Buena, C.P. 03720, Delegación Benito Juárez, México D.F. -----

El interesado podrá dirigirse al Instituto de Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, donde recibirá asesoría sobre los derechos que tutela la Ley de Protección de Datos Personales para el Distrito Federal al teléfono: 5636-4636; correo electrónico: datos.personales@infodf.org.mx o www.infodf.org.mx.-----

14/14

OCTAVO.- Notifíquese el contenido de la presente resolución al C. Titular y/o Propietario y/o Poseedor del inmueble objeto del presente procedimiento, en el domicilio ubicado en Plutarco Elías Calles eje 4 (cuatro) sur, colonia Los Reyes, Delegación Iztacalco, en esta Ciudad, mismo que se señala en la fotografía inserta en la orden de visita de verificación materia del presente procedimiento, lo anterior de conformidad con los artículos 78 fracción I inciso c), 80, 81 y 82 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, aplicado de manera supletoria al citado Reglamento en términos de su numeral 7.-----

NOVENO.- Previa notificación de la presente determinación administrativa que conste en las actuaciones del procedimiento numero INVEADF/OV/DUYUS/1453/2016, y una vez que cause estado, archívese como asunto total y definitivamente concluido, en términos de lo dispuesto en el Considerando Tercero de la presente determinación administrativa. -

DÉCIMO.- CÚMPLASE -----

Así lo resolvió el Licenciado Israel González Islas, Director de Calificación "A" del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, quien firma al calce para constancia. Conste.-----

EJOD/EFUM/JLN



Instituto de Verificación Administrativa del D.F.,
Dirección General
Coordinación de Substanciación de Procedimientos
Dirección de Calificación "A"

Carolina núm. 132 piso 11
Col. Noche Buena C.P. 03720
inveadf.gob.mx
T 4737 7700