

BT



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2588/2018

700-CVV-RE-07

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

VISTOS para resolver en definitiva los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Gabriel Mancera (Eje 2 Poniente), número 125 (ciento veinticinco), colonia Del Valle Norte, Delegación Benito Juárez, en esta Ciudad; atento a los siguientes:-----

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

- 1) El seis de agosto de dos mil dieciocho, se emitió la orden de visita de verificación al inmueble citado al rubro identificado con el número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/2588/2018, misma que fue ejecutada el siete del mismo mes y año por personal especializado en funciones de verificación asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados.-----
- 2) En fecha veintiuno de agosto de dos mil dieciocho, 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 considero 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 veinticuatro de agosto de dos mil dieciocho, mediante el cual se reconoció la personalidad del promovente en su carácter de apoderado legal de la persona [REDACTED] propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, asimismo, se senalo fecha y hora para la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, misma que se llevó a cabo a las doce horas con cuarenta y cinco minutos del catorce de septiembre de dos mil dieciocho, en la cual se hizo constar la comparecencia del C. [REDACTED] y su carácter de autorizado, diligencia en la que se desahogaron las pruebas admitidas.-----
- 3) El seis de septiembre de dos mil dieciocho, se recibió en Oficialía de Partes de este Instituto, escrito firmado por el C. [REDACTED] mediante el cual realizó diversas manifestaciones y exhibió Dictamen, recayendo acuerdo de siete de septiembre de dos mil dieciocho, por el cual se tuvo por agregado el escrito antes referido para los efectos legales a que hubiera lugar, asimismo se le requirió al Director Responsable de Obra para que en el término de tres días hábiles ratificara el contenido y firma del dictamen antes citado, compareciendo en las oficinas de este Instituto el diecisiete de septiembre de dos mil dieciocho, llevándose a cabo la citada ratificación.-----

1/20





4) 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 A fracción V 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, 35 y 78 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal y artículo quinto transitorio de la Ley Orgánica de Alcaldías de la Ciudad de México, publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el cuatro de mayo de dos mil dieciocho.-----

2/20

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 **Benito Juárez**, así como a las Normas de Zonificación y 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 35 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, toda vez que se ingresó en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito de observaciones a que hace referencia el artículo 29 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2588/2018

700-CVV-RE-07

llevar a cabo el estudio del mismo, así como a dictar resolución debidamente fundada y motivada de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos.-----

Se procede a la calificación del texto del acta de visita de verificación, de la que se desprende que el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, asentó en la parte conducente, lo siguiente:-----

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

ME CONSTITUI PLENA Y LEGALMENTE EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN LA FOJA UNO DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN. CERCIORÁNDOME DE SER EL CORRECTO POR ASÍ CORROBORARLO CON NOMENCLATURA OFICIAL VISIBLE MÁS CERCANA. POR OBSERVARLO EN LETRERO DE OBRA Y POR ACEPTARLO POR CORRECTO EL C. VISITADO. PREVIA IDENTIFICACIÓN DE LA SUSCRITA SOLICITE LA PRESENCIA DE ALGUNA DE LAS PERSONAS A LAS QUE VA DIRIGIDA LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN SIENDO ATENDIDA POR EL C.

[REDACTED] QUIEN SE OSTENTO COMO ENCARGADO. A QUIEN LE HICE SABER EL MOTIVO DE MI PRESENCIA ASÍ COMO EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, ENTREGÁNDOLE EN PROPIA MANO ORIGINAL DE ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, CARTA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES Y CARTA CORTESÍA DEL INVEADF FOLIO 38589. UNA VEZ QUE NOS PERMITE EL ACCESO AL

INTERIOR DEL INMUEBLE DE MERITO DE MANERA LIBRE Y EXPRESA OBSERVO QUE SE TRATA DE UNA EDIFICACIÓN NUEVA, TERMINADA ESTRUCTURALMENTE, CON TRES ACCESOS VEHICULARES DE REJA EN COLOR NEGRO Y UN VANO PEATONAL PROTEGIDO CON TAPIAL DE MADERA. SE OBSERVA UNA PARTE EN OBRA NEGRA Y OTRA EN ETAPA DE ACABADOS. AL MOMENTO OBSERVO TRABAJOS CONSISTENTES EN REPELLADO DE MUROS DE FACHADA Y CUBOS DE ILUMINACIÓN, ASÍ COMO COLOCACIÓN DE LOSETA CERÁMICA, OBSERVO MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN COMO BULTOS DE PEGA AZULEJO, HOJAS DE TRIPLAY, POLINES, ASÍ COMO TRABAJADORES DE LA CONSTRUCCIÓN. CON RESPECTO AL ALCANCE DE LA ORDEN HAGO CONSTAR LO SIGUIENTE: 1.- AL MOMENTO SE OBSERVAN SIETE NIVELES A PARTIR DEL NIVEL MEDIO DE BANQUETA. 2.- EL USO DEL SUELO OBSERVADO AL MOMENTO DE LA DILIGENCIA ES UNA CONSTRUCCION EN OBRA NEGRA Y ETAPA DE ACABADOS. 3.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A. LA SUPERFICIE DEL PREDIO VISITADO ES DE 234.36 (DOSCIENTOS TREINTA Y CUATRO PUNTO TREINTA Y SEIS METROS CUADRADOS), B. LA SUPERFICIE UTILIZADA AL MOMENTO DE LA DILIGENCIA ES DE 1346.16M2 (MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y SEIS PUNTO DIECISEIS METROS CUADRADOS), C. LA SUPERFICIE CONSTRUIDA AL MOMENTO DE LA DILIGENCIA A PARTIR DEL NIVEL MEDIO DE BANQUETA ES DE 1122.11M2 (MIL CIENTO VEINTIDÓS PUNTO ONCE METROS CUADRADOS), D. LA ALTURA DEL INMUEBLE VISITADO AL MOMENTO DE LA DILIGENCIA A PARTIR DEL NIVEL MEDIO DE BANQUETA ES DE 17M (DIECISIETE METROS LINEALES), E. LA SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE AL MOMENTO ES DE 44.81M2 (CUARENTA Y CUATRO PUNTO OCHENTA Y UN METROS CUADRADOS). A.- Y B.- NO EXHIBE DOCUMENTO ALGUNO DE LOS SOLICITADOS EN LOS INCISOS CITADOS AL MOMENTO DE LA DILIGENCIA.

3/20

De lo anterior, se desprende que se trata de una obra en proceso de construcción, conformada al momento de la visita de verificación por siete niveles sobre nivel de banqueta, en una superficie del predio de 234.36 m² (doscientos treinta y cuatro punto treinta y seis metros cuadrados), con una superficie de construcción de 1,122.11 m² (mil ciento veintidós punto once metros cuadrados), y una superficie de área libre de 44.81 m² (cuarenta y cuatro punto ochenta y un metros cuadrados), superficies que se determinaron utilizando telemetro laser digital marca Bosch, 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*
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 sí son vigilados por éste. Así, por medio de la fe pública el Estado garantiza que son ciertos determinados hechos que interesan al derecho; de ahí que deba considerarse como la garantía de seguridad jurídica que da el fedatario tanto al Estado como al particular, ya que al determinar que un acto se otorgó conforme a derecho y que lo relacionado con él es cierto, contribuye al orden público, a la tranquilidad de la sociedad en que se actúa y a dar certeza jurídica.--

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

NO EXHIBE DOCUMENTO AL MOMENTO DE LA VISITA.-----

En dicho sentido esta autoridad procede a la valoración de las pruebas que fueron admitidas y desahogadas durante la substanciación del presente procedimiento, las cuales se valoran en términos de los artículos 402 y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente a la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal conforme a su artículo 4 párrafo segundo, en relación con el objeto y alcance de la Orden de visita de verificación, sin que sea necesario hacer mención expresa de ellas conforme a la tesis 26, de la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicada en la página treinta y nueve, de la segunda parte del Informe de Labores que rindió el Presidente de la Suprema Corte de Justicia de la Nación en mil novecientos ochenta y nueve, del rubro y texto siguientes: -----

4/20

“PRUEBAS DOCUMENTALES. SU RELACIÓN EN LA AUDIENCIA CONSTITUCIONAL. Para dar cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 151, primer párrafo de la Ley de Amparo, es suficiente que en el acta de la audiencia se señale que se dio lectura a las constancias que obran en autos, para que se entienda que las documentales han quedado relacionadas y recibidas en ese acto, sin que sea necesario que se haga mención expresa de cada una de ellas.”-----

Sin embargo las mismas no son idóneas para acreditar el objeto y alcance de la Orden de Visita de Verificación, por lo que no pueden ser tomadas en cuenta para emitir la presente resolución administrativa (salvo aquellas respecto de las cuales esta autoridad así considere y de las cuales emitirá pronunciamiento en líneas subsecuentes), sirve de apoyo la siguiente tesis que a continuación se cita:-----





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2588/2018

700-CVV-RE-07

Registró No. 170209

Localización:

Novena Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
XXVII, Febrero de 2008

Página: 2371

Tesis: I.3o.C.671 C

Tesis Aislada

Materia(s): Civil

PRUEBAS. PARA DETERMINAR SU IDONEIDAD HAY QUE ATENDER A LA MANERA EN QUE REFLEJAN LOS HECHOS A DEMOSTRAR.

La doctrina establece que son hechos jurídicos: 1. Todo lo que represente una actividad humana; 2. Los fenómenos de la naturaleza; 3. Cualquier cosa u objeto material (haya o no intervenido el hombre en su creación); 4. Los seres vivos y 5. Los estados psíquicos o somáticos del hombre; circunstancias que, al dejar huella de su existencia en el mundo material, son susceptibles de demostrarse. Por su parte, las pruebas son los instrumentos a través de los cuales las partes en un proceso pretenden evidenciar la existencia de los hechos que constituyen el fundamento de sus acciones o excepciones según sea el caso. En este orden, la idoneidad de un medio probatorio no se determina en relación con sus aspectos formales o de constitución, sino en la manera en que refleja los hechos que pretenden demostrarse en el juicio. Considerar lo opuesto llevaría al extremo de que por el solo hecho que a una probanza le asistiera pleno valor probatorio, ello releva al juzgador del análisis de su contenido para determinar si la misma tiene relación con los hechos respectivos, situación que sería contraria a la naturaleza y finalidad procesal de las pruebas.

5/20

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 166/2007. Televisa, S.A. de C.V y otras. 6 de julio de 2007. Unanimidad de votos, con salvedad en cuanto a las consideraciones referidas a la prueba pericial, por parte del Magistrado Neófito López Ramos. Ponente: Víctor Francisco Mota Cienfuegos. Secretario: Salvador Andrés González Bárcena

Registro No. 175823

Localización:

Novena Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
XXIII, Febrero de 2006

Página: 1888

Tesis: I.1o.A.14 K

Tesis Aislada

Materia(s): Común

PRUEBAS EN EL JUICIO DE AMPARO. LA FALTA DE IDONEIDAD Y PERTINENCIA IMPLICA QUE EL JUEZ DE DISTRITO NO ESTÉ OBLIGADO A RECABARLAS.

Los artículos 150 y 152 de la Ley de Amparo, así como el 79 del Código Federal de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria a los juicios de garantías, disponen que en el juicio





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2588/2018

700-CVV-RE-07

de amparo son admisibles toda clase de pruebas, con excepción de la de posiciones y de las que atenten contra la moral y el derecho y que, a efecto de que las partes puedan rendirlas, las autoridades están obligadas a expedir con toda oportunidad las que tengan en su poder y si no cumplen con esa obligación, a petición del interesado, el Juez de Distrito les exigirá tales medios de prueba con el único requisito de que, previo a esa petición, se hubieran solicitado directamente a los funcionarios. Sin embargo, el contenido de dichos dispositivos no debe interpretarse en el sentido de que el juzgador está obligado, en todos los casos, a recabar las pruebas ofrecidas por las partes, sino que, para su admisión, deben cumplir con los principios de pertinencia e idoneidad. Ahora bien, el primero de tales principios impone como limitación al juzgador, tanto al calificar la admisión o desechamiento de las pruebas ofrecidas por las partes como las que traiga oficiosamente, que tengan relación inmediata con los hechos controvertidos, con la finalidad de evitar, por economía procesal, diligencias innecesarias y carentes de objeto, y el segundo, regido, a su vez, por los principios de expeditéz en la administración de justicia y de economía procesal, consiste en que la prueba sea el medio apropiado y adecuado para probar el hecho que se pretende demostrar, de modo que intentar recabar una prueba que no cumpla con esas exigencias provocaría una mayor dilación en el trámite del proceso en perjuicio de los justiciables y de la pronta y expedita impartición de justicia.

*PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL PRIMER CIRCUITO.
Queja 10/2004. María Angélica Sigala Maldonado. 25 de febrero de 2004. Unanimidad de votos.
Ponente: Carlos Ronzon Sevilla. Secretario: Rodrigo Mauricio Zerón de Quevedo.-----*

En dicho sentido, esta autoridad determina que las únicas documentales que obran agregadas a los autos del presente procedimiento que en su caso pudieran acreditar el objeto y alcance de la orden de visita de verificación, son la copia cotejada con original del **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio 56280-151BLLE16, de fecha de expedición veinticinco de agosto de dos mil dieciséis**, así como el dictamen rendido por el Director Responsable de Obra DRO-0668 José Enrique García Carmona y ratificado ante esta autoridad mediante comparecencia de fecha diecisiete de septiembre de dos mil dieciocho, de las cuales esta autoridad se pronunciará a continuación.-----

En dicho sentido, es de señalarse que por lo que hace a la copia cotejada con copia certificada del **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio 56280-151BLLE16, de fecha de expedición veinticinco de agosto de dos mil dieciséis**, relativo al inmueble visitado, si bien es cierto del Certificado se desprende que tenía una vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, esto fue hasta el veintiséis de agosto de dos mil diecisiete, resultando evidente que dicho certificado no se encontraba vigente al momento de la práctica de la visita de verificación, también lo es que se ejerció el derecho conferido en el mismo, ya que de igual forma se advierte que cuenta con el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B o C, con número de folio FBJ-0155-17, de fecha seis de junio de dos mil diecisiete, con sello de registro de ventanilla única de la Delegación Benito Juárez, de fecha veinte de junio de dos mil diecisiete, documento que se adminicula con la información contenida en el oficio número SEDUVI/DGAJ/DNAJ/0112/2014, de fecha seis de febrero de dos mil catorce,





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2588/2018

700-CVV-RE-07

recibido en la Oficialía de partes de este Instituto el once de febrero de dos mil catorce, el cual en su parte conducente señala lo siguiente:-----

“...2. Del análisis de los preceptos anteriores se obtiene que el tercer párrafo del artículo 125 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal es aplicable al presente caso, toda vez que no contraviene las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, el 15 de julio del 2010, en términos de su Transitorio Tercero, al determinar que ejercido el derecho conferido en los Certificados Únicos de Zonificación de Uso de Suelo o Certificados de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos, únicos tipos de Certificados reconocidos por la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, no será necesario obtener una nueva Certificación a menos que se modifique el uso y superficie por uso solicitado o a través de los Programas de Desarrollo Urbano que entren en vigor. Luego entonces, si durante la vigencia de los Certificados referidos, se registró la Manifestación de Construcción y concluida la misma no se modificó el uso y superficie por uso solicitado o a través de los Programas de Desarrollo Urbano que entren en vigor, se considera que se ha ejercido el derecho contenido en el propio Certificado, y no es necesario obtener una nueva certificación...” (sic.) -----

De lo que se advierte que en el caso en particular el visitado ejerció el derecho conferido en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio **56280-151BLLE16**, de fecha de expedición veinticinco de agosto de dos mil dieciséis, relativo al inmueble visitado, al haber tramitado el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B o C, con número de folio FBJ-0155-17, de fecha seis de junio de dos mil diecisiete, con sello de registro de ventanilla única de la Delegación Benito Juárez, de fecha veinte de junio de dos mil diecisiete, durante la vigencia del Certificado de referencia, lo anterior sumado al hecho que del propio certificado se desprende en la parte conducente lo siguiente: “...La vigencia del presente Certificado es de un año, contado a partir del día siguiente al de su expedición, sin embargo, una vez ejercido en tiempo y forma el derecho conferido en el mismo, a través del registro de la manifestación de construcción correspondiente, no será necesario obtener una nueva certificación...” (sic), por lo que resulta procedente tomarlo en cuenta para la emisión de la presente determinación.-----

7/20

Una vez precisado lo anterior, del estudio y análisis del Certificado antes señalado, se desprende que al inmueble visitado le aplica la zonificación H/4/20 (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20 % de área libre), con una superficie máxima de construcción de 761.60 m² (setecientos sesenta y uno punto sesenta metros cuadrados) y por norma de ordenación sobre vialidad, HO/6/20 (Habitacional con Oficinas, 6 niveles máximos de construcción, 20 % de área libre), con una superficie máxima de construcción de 1,142.40 m² (mil ciento cuarenta y dos punto cuarenta metros cuadrados), la cual al ser esta última la que mayores beneficios le otorga, es la que esta autoridad tomará en cuenta para efectos de emitir la presente determinación, y si bien es cierto que del acta de visita de





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2588/2018

700-CVV-RE-07

verificación materia del presente asunto, se advirtió que el inmueble de referencia se encontraba conformado por siete niveles sobre nivel de banquetta, en una superficie del predio de 234.36 m² (doscientos treinta y cuatro punto treinta y seis metros cuadrados), con una superficie de construcción de 1,122.11 m² (mil ciento veintidós punto once metros cuadrados), y una superficie de área libre de 44.81 m² (cuarenta y cuatro punto ochenta y un metros cuadrados). también lo que es que del dictamen rendido por el Director Responsable de Obra [REDACTED] ratificado ante esta autoridad mediante comparecencia de fecha diecisiete de septiembre de dos mil dieciocho, acreditando dicho carácter de Director Responsable de Obra mediante Carnet expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal a favor del [REDACTED] con vigencia del dieciocho de octubre de dos mil dieciseis hasta el dieciocho de octubre de dos mil diecinueve, documental que se valora en términos del artículo 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente a la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal conforme a su artículo 4 párrafo segundo (en el entendido que esta autoridad actúa bajo el principio de buena fe que señalan los artículos 5 y 32 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, y atendiendo a las reglas de la lógica y de la experiencia, con arreglo a la sana crítica, esto es, sin razonar a voluntad, discrecionalmente o arbitrariamente las reglas de la sana crítica en su sentido formal mediante una operación lógica) del que se desprende que el Director Responsable de [REDACTED] señaló en la parte conducente del Dictamen informativo que:

8/20

Se trata de una obra constituida por un semisótano y seis niveles contados sobre nivel medio de banquetta, en un predio con una superficie de 238 m², con una superficie de construcción de 1,068m² y un área libre de 49 m².

Las superficies del inmueble materia de este dictamen son congruentes a lo permitido.

Expedido el presente dictamen para los efectos a los que haya lugar en el sitio de su elaboración, el día 5 de septiembre de 2018.

Por lo que al ser dicho Dictamen una actividad humana de carácter procesal, desarrollada por personas distintas de las partes del proceso, especialmente calificadas por su experiencia o conocimientos técnicos, artísticos o científicos y mediante la cual se suministran a la autoridad competente, argumentos y razones para la formación de su convencimiento respecto de ciertos hechos, también especiales, cuya percepción o cuyo entendimiento escapa a las aptitudes del común de la gente y requieren esa capacidad





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2588/2018

700-CVV-RE-07

particular para su adecuada percepción y la correcta verificación de sus relaciones con otros hechos, de sus causas y de sus efectos o, simplemente, para su apreciación e interpretación, cumpliendo así con una doble función, que es, por una parte, verificar hechos que requieren conocimientos técnicos, artísticos o científicos que escapan a la cultura común de la autoridad y de la gente, sus causas y sus efectos y, por otra, suministrar reglas técnicas o científicas de la experiencia especializada de los peritos, para formar la convicción de la autoridad sobre tales hechos, es que en el caso en concreto el valor probatorio de la prueba aquí tratada radica en una presunción concreta, para el caso particular de que el Director Responsable de Obra [REDACTED] es veraz y acertado, al ser una persona imparcial, capaz, experta en la materia de que toma parte el hecho sobre el cual dictamina y que además, ha estudiado cuidadosamente el problema sometido a su consideración, realizando sus percepciones de los hechos o del material probatorio del proceso con eficacia y ha emitido su concepto sobre tales percepciones y las deducciones que de ellas se concluyen, gracias a las reglas técnicas, científicas de la experiencia que conoce y aplica para esos fines, en forma explicada, motivada, fundada al haber sido emitida por un Director Responsable de Obra acreditado ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda en la materia, el cual al ser un AUXILIAR DE LA ADMINISTRACIÓN, tiene las facultades y conocimientos técnicos requeridos para hacer velar la observancia de la normatividad aplicable a la materia de construcciones, tal y como lo refieren los artículo 32 y 33 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, mismos que a continuación se citan para mayor referencia. -----

9/20

ARTÍCULO 32.- Director Responsable de Obra es la persona física auxiliar de la Administración, con autorización y registro de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, que se hace responsable de la observancia de la Ley, de este Reglamento y demás disposiciones aplicables, en el acto en que otorga su responsiva relativa al ámbito de su intervención profesional. -----

ARTÍCULO 33.- Para obtener el registro de Director Responsable de Obra, se deben satisfacer los siguientes requisitos: -----

- I. Acreditar que posee cédula profesional correspondiente a alguna de las siguientes profesiones: Arquitecto, Ingeniero Arquitecto, Ingeniero Civil, Ingeniero Constructor Militar o Ingeniero Municipal;
- II. Acreditar ante la Comisión, que conoce la Ley y su Reglamento, el presente Reglamento y sus Normas, la Ley Ambiental y demás leyes y disposiciones relativas al diseño urbano, vivienda, construcción, imagen urbana, anuncios, equipamiento, mobiliario urbano y la conservación del Patrimonio Histórico, Artístico y Arqueológico de la Federación o del Distrito Federal, los Programas y las Normas de Ordenación, para lo cual debe obtener el dictamen favorable a que se refiere la fracción III del artículo 46 de este Reglamento;
- III. Acreditar como mínimo cinco años de experiencia en la construcción de obras a las que se refiere este Reglamento, y
- IV. Acreditar que es miembro activo del Colegio de Profesionales respectivo.





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2588/2018

700-CVV-RE-07

Bajo ese orden de ideas, y toda vez que del dictamen antes indicado se advierte que el inmueble cuenta con seis niveles sobre nivel medio de banqueta, con una superficie de construcción de 1,068 m² (mil sesenta y ocho metros cuadrados), y una superficie de área libre de 49 m² (cuarenta y nueve metros cuadrados). De este corolario se tiene en esencia el dictamen emitido por el Director Responsable de Obra [REDACTED] al que se le concedió eficacia probatoria, esta autoridad tomando en cuenta el mismo, se hace evidente que respecto al número de niveles, superficie de construcción y superficie de área libre, señalados en el Dictamen de referencia, son los permitidos en las normas de zonificación y ordenación en materia de uso de suelo, de conformidad con el **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio 56280-151BLLE16, de fecha de expedición veinticinco de agosto de dos mil dieciséis**, relativo al inmueble visitado, sustentado con el dictamen rendido por el Director Responsable de Obra [REDACTED] / ratificado ante esta autoridad mediante comparecencia de fecha diecisiete de septiembre de dos mil dieciocho, ello es así, en virtud de que del dictamen de referencia se desprende que el inmueble visitado cuenta con un total de seis niveles de construcción sobre nivel medio de banqueta, una superficie de construcción de 1,068 m² (mil sesenta y ocho metros cuadrados), y una superficie de área libre de 49 m² (cuarenta y nueve metros cuadrados), que resulta superior al 20% señalado en la zonificación aplicable, derivado de la operación aritmética que se realiza de la superficie de dicho inmueble señalada en el dictamen de referencia, en relación con el 20% requerido como mínimo.-----

10/20

Asimismo, del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio **56280-151BLLE16, de fecha de expedición veinticinco de agosto de dos mil dieciséis**, se advierte que el inmueble visitado es colindante a inmueble catalogado o considerado con valor histórico, artístico o patrimonial, tal como se advierte a continuación:-----

| | |
|---|--|
| <p>ÁREAS DE ACTUACIÓN</p> <p>No Aplica.</p> | <p>NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN</p> <p>NORMA 11. Referente al "Cálculo del Número de Viviendas Permitidas e Intensidad de Construcción con aplicación de Literales".</p> <p>NORMA 16. Referente al Estudio de Impacto Urbano.</p> |
| <p>CARACTERÍSTICA PATRIMONIAL.</p> <p>CC. Inmueble colindante a catalogado. Inmueble colindante a catalogado o considerado con valor histórico, artístico o patrimonial; cualquier intervención requiere autorización de las autoridades federales correspondientes, así como el Dictamen Técnico, emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.</p> | |

Información que se adminicula directamente con el contenido del Sistema de Información Geográfica (SIG) de la página electrónica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal (www.seduvi.cdmx.gob.mx), (el cual es una transcripción de la información de los Programas de Desarrollo Urbano inscritos sobre el registro de Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2588/2018

700-CVV-RE-07

Federal), lo anterior, a efecto de conocer los alcances y contenido de dicha norma, de la cual se desprende lo siguiente:-----

| Sitios Patrimoniales | |
|--|---------------------------------------|
| Características Patrimoniales: | Niveles de protección: Zona Histórica |
| inf. de la Norma Inmueble colindante a inmueble(s) afecto(s) al patrimonio cultural urbano de valor histórico y/o valor artístico y/o valor patrimonial. | No aplica No aplica |

CARACTERÍSTICAS PATRIMONIALES

| | |
|-----------------|---|
| Nombre | CC |
| Descripción | Inmueble colindante a inmueble(s) afecto(s) al patrimonio cultural urbano de valor histórico y/o valor artístico y/o valor patrimonial. |
| Caracterización | Inmueble colindante a inmueble(s) con valor histórico y/o artístico y/o patrimonial; cualquier intervención requiere autorización de las autoridades competentes, local o federal. Para cualquier intervención se requiere el aviso de intervención u opinión técnica de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. |

CRITERIOS DE INTERVENCIÓN

| | |
|----------------|--|
| | Cualquier intervención deberá respetar, destacar y realzar las características topológicas, arquitectónicas, de partido arquitectónico y fachadas, sistemas constructivos, materiales, etc. de inmueble afecto al patrimonio cultural urbano de valor histórico, y/o artístico y/o patrimonial, integrándose a éste a través de la composición y el lenguaje arquitectónico del proyecto. Las demoliciones, sustituciones, modificaciones, adiciones, obra nueva y cambios de uso de suelo estarán sujetos a la aprobación del proyecto por parte de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la SEDUVC. |
| Demoliciones | Permitida atendiendo las restricciones y medidas de protección a las colindancias con el objeto de proteger al (os) inmueble(s) afecto(s) al patrimonio cultural urbano, garantizando su integridad. La sustitución de elementos estructurales está permitida siempre y cuando se proteja la colindancia y se garantice la integridad estructural del (os) inmueble(s) afecto(s) al patrimonio cultural urbano. |
| Sustituciones | En caso de que el inmueble colindante comparta fachada al inmueble a paramento, la sustitución de acabados, herrería y carpintería no estructural, deberá ser compatible con las características en materiales y colores de la del inmueble afecto al patrimonio cultural urbano. |
| Modificaciones | La modificación de la planta tipo en forma y distribución está permitida. Las modificaciones de la fachada están permitidas siempre y cuando la propuesta logre una integración con el (os) inmueble(s) afecto(s) al patrimonio cultural urbano en caso de que el colindante comparta el paramento de calle. |
| Alturas | La adición de niveles respetando la zonificación vigente de los Programas de Desarrollo Urbano correspondientes está permitida siempre y cuando no altere el volumen, perfil e imagen urbana de contexto patrimonial inmediato en caso de estar dentro de Áreas de Conservación Patrimonial. La ampliación en las áreas libres se encuentra permitida siempre y cuando no se exceda el coeficiente de utilización y/o la altura permitidos y se cumpla con las áreas libres según el establecimiento en el Programa de Desarrollo Urbano correspondiente y el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. La colocación de elementos de herrería nueva en fachadas así como balcones y volados, estará condicionada a la valoración del proyecto por parte de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la SEDUVC y de las instancias competentes. En éstos casos se revisará que el diseño propuesto mantenga la armonía compositiva con el (os) inmueble(s) afecto(s) al patrimonio cultural urbano. La colocación de instalaciones en las azoteas (aire acondicionado, calefacción, especiales de seguridad, mecánicas, hidráulicas, sanitarias, bracos, tendideros y antenas de todo tipo), deberán remanerse del borde del alineamiento a menos 3.00 metros así como contemplar la solución arquitectónica adecuada para su ocultamiento e integración a contexto urbano patrimonial, evitando la visibilidad desde la vía pública y desde el paramento opuesto de la calle. |
| Obra Nueva | Permitida. Deberá contar con la aprobación del proyecto arquitectónico por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la SEDUVC. El proyecto de obra nueva deberá respetar las referencias topológicas del (os) inmueble(s) afecto(s) al patrimonio cultural urbano colindante(s), permitiéndose el uso de un lenguaje arquitectónico y materiales contemporáneos. Se deberá contemplar la protección y colindancias a fin de garantizar la integridad estructural del (os) inmueble(s) afecto(s) al patrimonio cultural urbano colindante(s). En las fachadas de obras nuevas que colindan con edificios de valor se deberán incorporar elementos de integración que armonicen con el inmueble de valor patrimonial, generando proporción con el perfil urbano inmediato y las características topológicas de lugar. La volumetría, alineamiento, paramento y perfiles de la obra nueva deberá evitar ser discordante con las características del (os) inmueble(s) de valor. La colocación de instalaciones en azoteas (aire acondicionado, calefacción, especiales de seguridad, mecánicas, hidráulicas, sanitarias, bracos, tendideros y antenas de todo tipo), deberán remanerse del borde del alineamiento a menos 3.00 metros así como contemplar la solución arquitectónica adecuada para su ocultamiento e integración al inmueble patrimonial, evitando la visibilidad desde la vía pública y desde el paramento opuesto de la calle. Las fachadas de colindancia visibles desde la vía pública, deberán tener un tratamiento formal de acabados semejante y acorde a utilizado en fachada principal o podrán ser aparadas o rejadas los acabados con pintura. El diseño, materiales y colores de acabados, carpintería, herrería y carpintería deberá integrarse compositivamente a las características topológicas del (os) inmueble(s) de valor. La altura máxima permitida para obras nuevas, deberá ajustarse a la altura del (os) inmueble(s) afecto(s) al patrimonio cultural urbano en todo su primer cuerpo y a perfil urbano existente, al interior del predio se podrán autorizar los niveles indicados en la zonificación vigente de acuerdo a los Programas de Desarrollo Urbano correspondientes. |
| Uso del Suelo | No se autorizan cambios de uso de suelo del inmueble colindante cuando se modifique o se ponga en riesgo al inmueble de valor. |

11/20

De lo anterior se advierte que al tratarse de un inmueble colindante a inmueble(s) afecto(s) al patrimonio cultural urbano de valor histórico y/o valor artístico y/o valor patrimonial, ante cualquier intervención, requiere contar con la autorización del Instituto





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2588/2018

700-CVV-RE-07

Nacional de Antropología e Historia (INAH), así como con el dictamen u opinión técnica, según sea el caso, de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal. -----

Una vez precisado lo anterior, por lo que hace a la autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH); de la información electrónica de referencia se advierte que al inmueble materia del presente procedimiento no le aplica el concepto denominado "zona histórica", información recabada del apartado de "características patrimoniales", por lo que al no existir prueba en contrario, se acredita que dicho inmueble no se encuentra en el supuesto para contar con la autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), en consecuencia, esta autoridad determina no emitir pronunciamiento al respecto.-----

Ahora bien, por lo que hace al dictamen u opinión técnica, según sea el caso, de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, al respecto, de las constancias que obran agregadas en los autos del presente procedimiento se advierte la copia cotejada con original del oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/0841/2017, de fecha veintiuno de marzo de dos mil diecisiete, mediante el cual se advierte el dictamen técnico favorable en materia de conservación patrimonial a favor del inmueble visitado, signado por la Directora del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, derivado de lo anterior, se hace evidente que el inmueble visitado acreditó contar con el dictamen antes citado, dando así cumplimiento a dicha obligación.-----

12/20

Por lo anterior, esta autoridad determina que el visitado observa las disposiciones legales y reglamentarias en materia de uso de suelo, respecto al número de niveles, la superficie de construcción y el porcentaje de área libre permitidos para el inmueble visitado, de conformidad con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio **56280-151BLLE16, de fecha de expedición veinticinco de agosto de dos mil dieciséis**, para el inmueble objeto del presente procedimiento, en relación con el dictamen rendido por el Director Responsable de Obras [REDACTED] ratificado ante esta autoridad mediante comparecencia de fecha diecisiete de septiembre de dos mil dieciocho y el oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/0841/2017, de fecha veintiuno de marzo de dos mil diecisiete, antes señalados, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismo que se 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 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que para mayor referencia a continuación se citan:-----





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

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

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

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

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

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

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 77 Parciales de Desarrollo Urbano o Delegacionales de Desarrollo Urbano que entren en vigor;-----





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2588/2018

700-CVV-RE-07

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.-----

14/20

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 que se establece en el Certificado de referencia, 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 Benito Juárez, 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 se trataba de una obra en proceso de construcción sin que pudiera determinarse el uso que en su caso se destinará en la totalidad del inmueble de referencia una vez concluida la obra.-----





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2588/2018

700-CVV-RE-07

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.- Los dictámenes y/o permisos que en su caso apliquen al inmueble visitado, con base en lo establecido en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento, así como en el Programa General, Programa Delegacional y/o Programa Parcial de Desarrollo Urbano y Normas de Ordenación..." (sic). Al respecto, el artículo 86 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, dispone de manera textual, lo siguiente:-----

Artículo 86. Se requiere dictamen de impacto urbano o impacto urbano ambiental positivo para la obtención de la autorización, la licencia o el registro de manifestación de construcción, en los siguientes casos:-----

- A) Dictamen de impacto urbano y/o impacto urbano ambiental, cuando se pretendan ejecutar:-----
 - I. Proyectos de vivienda con más de 10,000 metros cuadrados de construcción;-----
 - II. Proyectos de oficinas, comercios, servicios, industria o equipamiento con más de 5,000 metros cuadrados de construcción;-----
 - III. Proyectos de usos mixtos (habitacional, comercio, servicios o equipamiento) con más de 5,000 metros cuadrados de construcción; y-----
 - IV. Proyectos donde aplique la Norma de Ordenación General número 10.-----

- B) Únicamente Dictamen de impacto urbano en los siguientes casos:-----
 - I. Estaciones de servicio de combustibles para carburación como gasolina, diésel, gas LP y gas natural, para el servicio público y/o autoconsumo.-----

En este caso además del dictamen de impacto urbano, se debe cumplir con lo dispuesto en el artículo 95 de la Ley de Hidrocarburos; y-----

 - II. Crematorios.-----

Cuando se pretenda ampliar construcciones existentes y éstas cuenten con un dictamen de impacto urbano o impacto urbano ambiental positivo o acrediten que la construcción se ejecutó antes de la obligatoriedad de obtener el dictamen positivo de impacto urbano, acreditándolo con la licencia y/o manifestación de construcción correspondiente, podrá ampliarse la edificación sin necesidad de un nuevo estudio de impacto urbano o impacto urbano ambiental, siempre y cuando la ampliación no rebase 5,000 metros cuadrados de construcción"(sic).-----

De la interpretación que esta autoridad hace del artículo de referencia, se obtiene que para que se haga exigible el Dictamen de impacto urbano y/o impacto urbano ambiental al inmueble de referencia necesariamente la superficie de construcción debe exceder por encima de los 5,000 m² (cinco mil metros cuadrados) y/o 10,000 m² (diez mil metros cuadrados) en su caso; asimismo que la actividad correspondiese a estaciones de servicio de combustibles para carburación como gasolina, diésel, gas LP y gas natural, para el servicio público y/o autoconsumo y crematorios; siendo el caso que con la superficie de construcción recabada en el acta de visita de verificación, se obtiene que la misma corresponde a razón de 1,068 m² (mil sesenta y ocho metros cuadrados), por otro lado del acta de visita de verificación en nada se advierte que se pretenda llevar a cabo, alguna de las actividades antes señaladas, por tanto resulta inconcuso que al inmueble

15/20





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2588/2018

700-CVV-RE-07

visitado no se le pueda hacer exigible el dictamen a que hace referencia la obligación en estudio, concluyendo no emitir pronunciamiento al respecto.-----

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, en términos de lo dispuesto en el **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio 56280-151BLLE16, de fecha de expedición veinticinco de agosto de dos mil dieciséis**, para el inmueble objeto del presente procedimiento, en relación con el dictamen rendido por el Director Responsable de Obra [REDACTED] y ratificado ante esta autoridad mediante comparecencia de fecha diecisiete de septiembre de dos mil dieciocho y el oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/0841/2017, de fecha veintiuno de marzo de dos mil diecisiete, antes señalados, se resuelve no imponer sanción alguna a la persona moral denominada [REDACTED]

presente procedimiento.-----

16/20

Ahora bien, y en virtud de que del estudio del texto del acta de visita de verificación, se advierte el cumplimiento a las disposiciones legales y reglamentarias en materia de uso de suelo, de conformidad con el **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio 56280-151BLLE16, de fecha de expedición veinticinco de agosto de dos mil dieciséis**, para el inmueble objeto del presente procedimiento, en relación con el dictamen rendido por el Director Responsable de Obra [REDACTED] y ratificado ante esta autoridad mediante comparecencia de fecha diecisiete de septiembre de dos mil dieciocho y el oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/0841/2017, de fecha veintiuno de marzo de dos mil diecisiete, antes señalados, esta autoridad determina procedente NO entrar al estudio y análisis del escrito de observaciones ingresado en la oficialía de partes de este Instituto, toda vez que en nada cambiaría el sentido de la presente resolución administrativa, adicionalmente que la visitada NO podría conseguir mayores beneficios que el que esta autoridad determine el cumplimiento a las disposiciones legales y reglamentarias en materia de uso de suelo, al respecto, sirven de apoyo por analogía la siguiente Tesis:-----

No. Registro: 39,938

Precedente

Época: Quinta

Instancia: Tercera Sala Regional Hidalgo-México

Fuente: R.T.F.J.F.A. Quinta Época. Año V. No. 56. Agosto 2005.





Tesis: V-TASR-XXXIII-1729

Página: 354

CÓDIGO FISCAL DE LA FEDERACIÓN

EXHAUSTIVIDAD EN EL RECURSO ADMINISTRATIVO.- NO ES NECESARIO EL ESTUDIO DE TODOS LOS AGRAVIOS, SINO DE AQUEL QUE SEA SUFICIENTE PARA DESVIRTUAR LA VALIDEZ DEL ACTO RECURRIDO Y OTORGUE UN MAYOR BENEFICIO AL RECURRENTE.- El artículo 132 del Código Fiscal de la Federación establece que cuando uno de los agravios sea suficiente para desvirtuar la validez del acto impugnado, bastará con el examen de dicho punto, lo que es congruente con el principio de prontitud de resolución que como garantía individual se establece por la Constitución Federal en el artículo 17; sin embargo, no debe perderse de vista que tal actuación se sujeta a la circunstancia de que el planteamiento analizado sea suficiente para declarar la ilegalidad del acto administrativo combatido y además, que de entre los que se expongan, aquél que fue declarado fundado sea el que implique un beneficio mayor al gobernado, ya sea porque se trate de un acto que es anterior a los demás y que con motivo de su ilegalidad concomitantemente implique la ilegalidad de los demás que le sucedan; o bien, porque el alcance de la ilegalidad sea mayor. (52)

17/20

Juicio No. 4340/02-11-03-3.- Resuelto por la Tercera Sala Regional Hidalgo México del Tribunal Federal de Justicia Fiscal y Administrativa, el 5 de junio de 2003, por unanimidad de votos.- Magistrado Instructor: Manuel Lucero Espinosa.- Secretaria: Lic. Rebeca Vélez Sahagún.

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal y 35 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:

I. La resolución definitiva que se emita.”

RESUELVE





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2588/2018

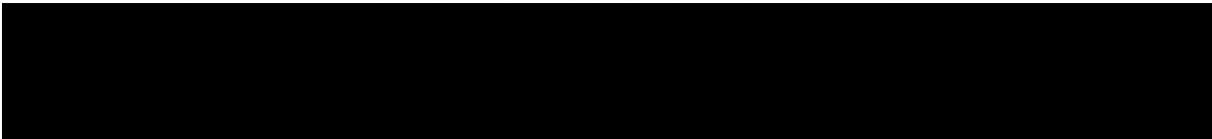
700-CVV-RE-07

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

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

TERCERO.- Por lo que respecta al uso de suelo y el Dictamen de Impacto Urbano, esta autoridad no emite pronunciamiento alguno al respecto, lo anterior en términos de lo previsto en el Considerando TERCERO de la presente resolución administrativa.-----

CUARTO.- Por lo que hace a los niveles, superficie de construcción, superficie de área libre y el dictamen técnico favorable en materia de conservación patrimonial, se resuelve



18/20

términos de lo previsto en el considerando TERCERO de la presente resolución administrativa.-----

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 oficio a la Coordinación de Verificación Administrativa de este Instituto, para que se designe y comisione a personal especializado en funciones de verificación para que realice la notificación de la presente resolución, 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





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2588/2018

700-CVV-RE-07

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 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 en Posesión de Sujetos Obligados de la Ciudad de México.

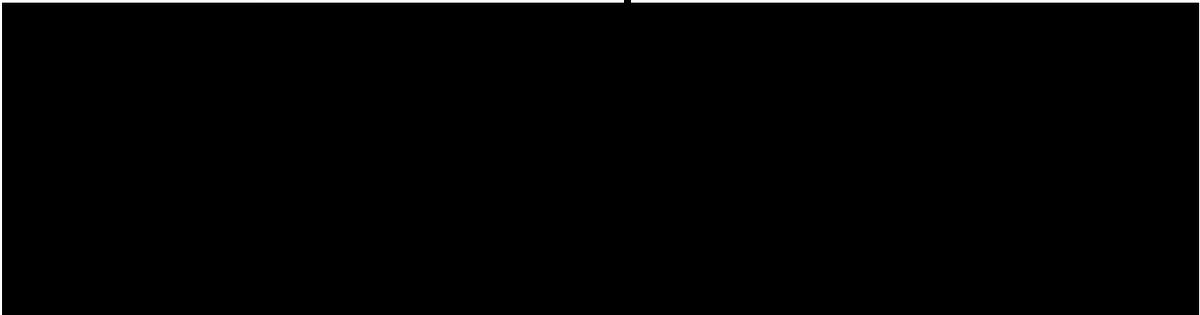
Asimismo, se le informa que sus datos no podrán ser difundidos sin su consentimiento expreso, salvo las excepciones previstas en la Ley.

El responsable del Sistema de datos personales es el **Lic. 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 Unidad de Transparencia 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.

19/20

El interesado podrá dirigirse al Instituto de Transparencia, Acceso a la Información Pública, Protección de Datos Personales y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, donde recibirá asesoría sobre los derechos que tutela la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados de la Ciudad de México, al teléfono: 5636-4636; correo electrónico: datos.personales@infodf.org.mx o www.infodf.org.mx.

OCTAVO.- Notifíquese el contenido de la presente resolución a la persona moral



dominio antes señalado no existiera, o se presente alguna imposibilidad para efectuar la





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2588/2018

700-CVV-RE-07

notificación ordenada, notifíquese en el domicilio del inmueble visitado, previa razón que se levante para tal efecto, lo anterior con fundamento en los artículos 78 fracción I inciso c), 80, 81, 82 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal aplicado de manera supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal en su artículo 7.

NOVENO.- Previa notificación de la presente determinación administrativa que conste en las actuaciones del procedimiento número INVEADF/OV/DUYUS/2588/2018, 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.

20/20

LFS/ACG

