



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2985/2018  
700-CVV-RE-07

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

VISTOS para resolver en definitiva los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Calle Querétaro, número doscientos cuarenta (240), Colonia Roma Norte, Delegación Cuauhtémoc, Ciudad de México; atento a los siguientes:-----

-----**R E S U L T A N D O S**-----

1. El catorce 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/2985/2018, misma que fue ejecutada el día quince 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 veintinueve de agosto de dos mil dieciocho, [REDACTED] formuló observaciones y presentó 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 tres de septiembre de dos mil dieciocho, mediante el cual se requirió al promovente para que dentro del término de tres días hábiles compareciera ante esta Dirección a efecto de que ratificara el contenido y firma del Dictamen ofrecido en dicho escrito, (comparecencia que se llevó a cabo a las nueve horas con cuarenta y cinco minutos del día siete de septiembre de dos mil dieciocho), asimismo se reconoció la personalidad del promovente en su carácter de Representante Legal de la persona moral denominada [REDACTED] -----

1/22

propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, señalándose día y hora para que tuviera verificativo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, misma que se desarrolló a las diez horas con treinta minutos del veinticuatro de septiembre de dos mil dieciocho, haciéndose constar la incomparecencia del promovente, teniéndose por desahogadas las pruebas admitidas. -----

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

-----**C O N S I D E R A N D O S**-----

**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





**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2985/2018**  
**700-CVV-RE-07**

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 .-----

**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 **Cuauhtémoc**, 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.-----

2/22

**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 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:-----





**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2985/2018**  
**700-CVV-RE-07**

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

CONSTITUIDO EN EL INMUEBLE INDICADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACION, EL CUAL CORROBORO COMO CORRECTO POR COINCIDIR CON LA NOMENCLATURA OFICIAL SOLICITO LA PRESENCIA DEL PROPIETARIO Y/O TITULAR Y/O POSEEDOR Y/U OCUPANTE Y/ O DEPENDIENTE Y/O ENCARGADO Y/O RESPONSABLE Y/O ADMINISTRADOR DEL INMUEBLE POR LO QUE SOY ATENDIDO/A POR [REDACTED] EN SU CARÁCTER DE OCUPANTE QUIEN ME PERMITE EL ACCESO AL INMUEBLE, AL INTERIOR ADVIERTO SE TRATA DE UNA OBRA NUEVA EN ETAPA DE ACABADOS, SE OBSERVA APLANADO DE MUROS, COLOCACIÓN DE PISO E INSTALACIONES, EN CUANTO AL OBJETO Y ALCANCE SE OBTIENE LO SIGUIENTE: 1.- NÚMERO DE NIVELES DE LA EDIFICACION A PARTIR DEL NIVEL MEDIO DE BANQUETA ES DE DOCE NIVELES (PLANTA BAJA Y ONCE NIVELES SUPERIORES, 2.- USO DEL SUELO DEL INMUEBLE AL MOMENTO DE LA PRESENTE VISITA ES DE OBRA NUEVA EN ETAPA DE ACABADOS APLANADO DE MUROS, COLOCACIÓN DE PISO E INSTALACIONES, 3.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) SUPERFICIE DEL PREDIO VISITADO ES DE QUINIENTOS DIEZ METROS CUADRADOS (510 M2). B) SUPERFICIE UTILIZADA AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE CUATRO MIL QUINIENTOS SESENTA METROS CUADRADOS (4560 M2). C) SUPERFICIE CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL MEDIO DE BANQUETA ES DE CUATRO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (4455 M2). D) ALTURA DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL MEDIO DE BANQUETA ES DE TREINTA Y CINCO METROS (35 M). E) SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE ES DE CIENTO CINCO METROS CUADRADOS (105 M2). DE LOS PUNTOS MARCADOS EN LOS INCISOS A, B Y C DOCUMENTO DESCRITO EN EL APARTADO DE DOCUMENTOS.

3/22

De lo anterior, se desprende que se trata de una obra nueva en etapa de acabados, conformada por doce (12) niveles contados a partir de nivel medio de banquetta, en una superficie de predio de 510 m2 (quinientos diez metros cuadrados), una superficie de construcción a partir del nivel medio de banquetta de 4,455 m2 (cuatro mil cuatrocientos cincuenta y cinco metros cuadrados), una altura a partir del nivel medio de banquetta de 35m (treinta y cinco metros lineales) y una superficie de área libre de 105 m2 (ciento cinco 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  
XXVII, Junio de 2008  
Materia(s): Civil  
Tesis: 1a. LI/2008  
Página: 392





**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2985/2018**  
**700-CVV-RE-07**

**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".*

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

Se requiere a [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:

- I.- **CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACION DE USO DEL SUELO** expedido por **SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA**, tipo **ORIGINAL**, con fecha de expedición **VEINTIOCHO DE NOVIEMBRE DE DOS MIL DIECISEIS**, con vigencia de **1 AÑO CONTADO A PARTIR DEL DÍA SIGUIENTE DE SU EXPEDICIÓN.**, **FOLIO 80631-151CRYE16, DEL DOMICILIO DEMÉRITO, H/4/20.**

4/22

Documental de la cual esta autoridad se pronunciará en líneas subsecuentes, toda vez que obra agregada en copia cotejada con original en los autos del presente procedimiento.

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:

*"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*





**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2985/2018**  
**700-CVV-RE-07**

*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: -----*

**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

5/22

*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.*

**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





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2985/2018  
700-CVV-RE-07

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 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 expeditez 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.

6/22

**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 uso de suelo y superficie desarrollado en el inmueble visitado, son la copia cotejada con original del **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo**, con número de folio **80631-151CRYE16**, de fecha de expedición de veintiocho de noviembre de dos mil dieciséis, relativo al inmueble visitado así como dictamen rendido por el Director Responsable de Obra [redacted] y ratificado ante esta autoridad mediante comparecencia de fecha veintiuno de septiembre de dos mil dieciocho, de las cuales esta autoridad se pronunciará a continuación; cabe señalar que por lo que hace al Certificado de referencia, el mismo que se adminicula directamente con el contenido del oficio 101.1705 de fecha doce de agosto de dos mil once signado por el Ingeniero Alejandro Fuente Aguilar, Director General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo y Vivienda del Distrito Federal mediante el cual señala que los certificados de Uso del Suelo en cualquiera de sus modalidades podrán ser consultados en la página electrónica de dicha Secretaría ([www.seduvi.cdmx.gob.mx](http://www.seduvi.cdmx.gob.mx)), en el icono de trámites y





**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2985/2018**  
**700-CVV-RE-07**

servicios, opción "Consulta de Certificados", en este caso con número de folio **80631-151CRYE16**, año 2016 (dos mil dieciséis), 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 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, siendo que al tratarse de un medio de comunicación electrónico que se encuentra en internet, constituye un sistema mundial de diseminación y obtención de información en diversos ámbitos y, dependiendo de esto último, puede determinarse el carácter oficial o extraoficial de la noticia que al efecto se recabe, y como constituye un adelanto de la ciencia, procede, en el aspecto normativo, por lo que el mismo se valora en términos del artículo 402 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.-----

Sirve de apoyo la tesis que a continuación se cita:-----

7/22

Registro No. 186243

Localización:

Novena Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

XVI, Agosto de 2002

Página: 1306

Tesis: V.3o.10 C

Tesis Aislada

Materia(s): Civil

**INFORMACIÓN PROVENIENTE DE INTERNET. VALOR PROBATORIO.**

*El artículo 188 del Código Federal de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria a la Ley de Amparo, en términos de lo previsto en el diverso artículo 2o. de este ordenamiento legal, dispone: "Para acreditar hechos o circunstancias en relación con el negocio que se ventila, pueden las partes presentar fotografías, escritos o notas taquigráficas, y, en general, toda clase de elementos aportados por los descubrimientos de la ciencia."; asimismo, el diverso artículo 210-A, párrafo primero, de la legislación que se comenta, en lo conducente, reconoce como prueba la información generada o comunicada que conste en medios electrónicos, ópticos o en cualquiera otra tecnología; ahora bien, entre los medios de comunicación electrónicos se encuentra "internet", que constituye un sistema mundial de diseminación y obtención de información en diversos ámbitos y, dependiendo de esto último, puede determinarse el carácter oficial o extraoficial de la noticia que al efecto se recabe, y como constituye un adelanto de la ciencia, procede, en el aspecto normativo, otorgarle valor probatorio idóneo.*







EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2985/2018  
700-CVV-RE-07

**ZONIFICACIÓN:** Certifico que de acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación CUAUHTÉMOC, aprobado por la H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal y publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 29 de septiembre del 2008, para los efectos de obligatoriedad y cumplimiento por parte de particulares y autoridades, determina que al predio o inmueble de referencia le aplica la zonificación: H/4/20/M (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, Densidad "M" (Media): Una vivienda por cada 50.00 m<sup>2</sup> de la superficie total del terreno).

ACUERDO POR EL QUE SE APRUEBA EL DICTAMEN PARA LA CONSTITUCIÓN DEL POLÍGONO DE ACTUACIÓN MEDIANTE EL SISTEMA DE ACTUACIÓN PRIVADO, EN LOS PREDIOS UBICADOS EN LA CALLE TOMÁS ALVA EDISON NÚMERO 30 Y 32, COLONIA TABACALERA, CALLE RÍO PÁNUCO NÚMERO 62, CALLE RÍO NILO NÚMERO 38, COLONIA CUAUHTÉMOC Y EJE 2 SUR QUERÉTARO NÚMERO 240, COLONIA ROMA NORTE, DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC, inscrito en el Registro de los Planes y Programas en el Acta 340, Libro V/2016, Volumen Uno, de POLÍGONOS DE ACTUACIÓN, el 17 de noviembre de 2016, y donde se RESUELVE lo siguiente:

CONSIDERANDO

- V. Del cúmulo documental se aprecia que se deberán cumplir con las siguientes condicionantes, apercibiendo al interesado que en caso contrario será sancionado conforme a la normatividad aplicable:
1. Cumplir con las Normas Generales de Ordenación Nos. 4, 7, 8, 11 y 27 así como también las restricciones establecidas por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc.
  2. Cumplir con las Normas Complementarias para Densidad Habitacional, así como para Restricciones a la Construcción del Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la Colonia Cuauhtémoc.
  3. Cabal cumplimiento a restricción posterior para edificaciones de más de 6 niveles de altura establecida en la Norma General de Ordenación número 7 del Programa de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, exceptuando de lo anterior a las edificaciones que colinden con edificaciones existentes y cuya altura sea similar y hasta dos niveles menos.
  4. Contar con las autorizaciones necesarias del Instituto Nacional de Bellas Artes, por la relevancia de colindar con un inmueble con valor artístico.
  5. La obtención del dictamen técnico correspondiente, emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, previo a cualquier intervención a los predios ubicados dentro del Área de Conservación Patrimonial; anexando entre los requisitos, el o los resolutivos que expida esta Dirección General de Desarrollo Urbano.

Con base en las anteriores consideraciones, se emite el siguiente:

ACUERDO POR EL QUE SE APRUEBA EL DICTAMEN PARA LA CONSTITUCIÓN DEL POLÍGONO DE ACTUACIÓN, MEDIANTE EL SISTEMA DE ACTUACIÓN PRIVADO, EN LOS PREDIOS UBICADOS EN LA CALLE TOMÁS ALVA EDISON NÚMEROS 30 Y 32, COLONIA TABACALERA, CALLE RÍO PÁNUCO NÚMERO 62, CALLE RÍO NILO NÚMERO 38, COLONIA CUAUHTÉMOC Y EJE 2 SUR QUERÉTARO NÚMERO 240, COLONIA ROMA NORTE, DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC.

PRIMERO. SE APRUEBA LA CONSTITUCIÓN DEL POLÍGONO DE ACTUACIÓN, conforme a lo establecido en el Dictamen número SE0UVI/DGDU/D, POL/053/2016 de fecha 14 de octubre de 2016, que forma parte integrante del presente Acuerdo, bajo el Sistema de Actuación Privado, delimitado por los predios ubicados en la calle Tomás Alva Edison números 30 y 32, Colonia Tabacalera, calle Río Pánuco número 62, calle Río Niilo número 38, Colonia Cuauhtémoc y Eje 2 Sur Querétaro número 240, Colonia Roma Norte, Delegación Cuauhtémoc, conforme a lo establecido en los considerandos II, III y IV con los siguientes nuevos lineamientos:

Predio	Superficie	Zonificación/Usos	Niveles	Área Libre Mínima	Área Máxima de Desplante	Sup. Máxima de Construcción	Densidad
	m <sup>2</sup>			m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>		
Tomás Alva Edison Nos. 30 y 32	271.38	Habitacional Mixto	Hasta 4 (cuatro)	166.77	104.61	412.24	Z
Río Pánuco No. 62	351	Oficinas Corporativas y/o Privadas	Hasta 8 (ocho)	74.94	276.06	2,200.00	.....
Río Niilo No. 38	358.56	Oficinas Corporativas y/o Privadas	Hasta 8 (ocho)	118.92	239.64	2,240.00	.....
Eje 2 Sur Querétaro No. 240	583.5	Habitacional	Hasta 12 (doce)	157.19	426.31	1,867.20	12
		Habitacional Mixto				575.36	9
		Habitacional Tipo A				1,123.20	7
		Habitacional Tipo B				1,434.24	9
Total	.....	.....	.....	.....	.....	9,852.24	.....

Z. El número de viviendas factibles, se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto. En todos los casos la superficie de la vivienda no podrá ser menor a aquella que resulte de aplicar lo establecido en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, sus Normas Técnicas Complementarias y los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano.

SEGUNDO. Para la ejecución del Polígono de Actuación, el propietario deberá cumplir todas las condiciones señaladas en el Considerando V.

TERCERO.

CUARTO. El solicitante de la Constitución del Polígono de Actuación, ejerció los derechos conferidos en los Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo, folios números 13823-151DAAN16D, de fecha 6 de julio de 2016; 13829-151DAAN16D, de fecha 6 de julio de 2016; 9725-151DAAN16D, de fecha 25 de mayo de 2016; 13427-151DAAN16D, de fecha 27 de junio de 2016 y 55398-151DAAN16, de fecha 22 de agosto de 2016, por lo que una vez inscrito el presente acuerdo en el Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, estará vigente hasta 365 días posteriores a que se modifique el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Colonia Cuauhtémoc publicado en el Diario Oficial de la Federación el 27 de enero de 1994 y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 29 de septiembre de 2008.

QUINTO. El presente Acuerdo, no exime al interesado del cumplimiento de las demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables en la materia, por lo que su incumplimiento dará lugar a las sanciones que las autoridades competentes impongan.





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2985/2018  
700-CVV-RE-07

-----  
Cabe destacar que por lo que hace a las condicionantes señaladas en el Certificado antes citado, esta autoridad no puede emitir pronunciamiento respecto del cumplimiento de las mismas, en virtud de que se considera que dichas condicionantes deben respetarse al ejecutarse el proyecto pretendido, por lo que al encontrarse al momento de la visita de verificación en proceso de construcción no se cuentan con los elementos suficientes, para determinar el cumplimiento o incumplimiento de dichas condicionantes al momento de la visita de verificación, por lo que esta autoridad se encuentra imposibilitada para emitir pronunciamiento alguno al respecto.-----

-----  
Asimismo, del estudio y análisis del **Certificado antes señalado**, se desprende que al inmueble objeto del presente procedimiento le aplica la **zonificación H/4/20 (Habitacional, cuatro (4) niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre)**, asimismo mediante ACUERDO POR EL QUE SE APRUEBA EL DICTAMEN PARA LA CONSTITUCIÓN DEL POLÍGONO DE ACTUACIÓN MEDIANTE EL SISTEMA DE ACTUACIÓN PRIVADO, EN LOS PREDIOS UBICADOS EN LA CALLE TOMÁS ALVA EDISON, NÚMERO 30 Y 32, COLONIA TABACALERA, CALLE RÍO PÁNUCO, NÚMERO 62, CALLE RÍO NILO NÚMERO 38, COLONIA CUAUHTÉMOC Y EJE 2 SUR QUERÉTARO, NÚMERO 240, COLONIA ROMA NORTE, DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC, al inmueble objeto del presente procedimiento, se le otorgan los siguientes lineamientos; **hasta doce (12) niveles, superficie máxima de construcción de 9,852.24 m2 (nueve mil ochocientos cincuenta y dos punto veinticuatro metros cuadrados)** y una superficie de área libre de 157.19m2 (ciento cincuenta y siete punto diecinueve metros cuadrados); ahora bien, del dictamen rendido por el Director Responsable de Obra [REDACTED] y ratificado ante esta autoridad mediante comparecencia de fecha veintiuno 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 noviembre de dos mil dieciséis hasta el dieciocho de noviembre 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 Obra [REDACTED] señaló en la parte conducente del Dictamen informativo que:-----  
-----

10/22





**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2985/2018**  
**700-CVV-RE-07**

**CAPITULO V. CONCLUSIONES**

Con el presente dictamen se concluye lo siguiente, respecto de la obra ubicada en la calle de Querétaro número 240, colonia Roma Norte, delegación Cuauhtémoc, Ciudad de México:

El número total de niveles SNB es de 12.

**RESULTADOS OBTENIDOS**

RESULTADO	M2
SUPERFICIE DEL INMUEBLE VISITADO	583.50 m2
SUPERFICIE UTILIZADA DEL INMUEBLE SNB	5,060.61 m2
SUPERFICIE CONSTRUIDA DEL INMUEBLE SNB	4,900.21 m2
SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE	160.40 m2

11/22

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 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





**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2985/2018**  
**700-CVV-RE-07**

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. -----

**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.*

12/22

Bajo ese orden de ideas, y toda vez que del dictamen antes indicado se advierte que el inmueble cuenta con doce (12) niveles de construcción contados sobre nivel de banquetta con una superficie de construcción sobre nivel de banquetta de 4,900.21 m<sup>2</sup> (cuatro mil novecientos punto veintiún metros cuadrados), y una superficie de área libre de 160.40 m<sup>2</sup> (ciento sesenta punto cuarenta metros cuadrados), en virtud que esta autoridad se rige bajo el principio de buena fe que señalan los artículos 5 y 32 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, se tienen por ciertas, salvo prueba superveniente en contrario, las características del inmueble asentadas en el dictamen de referencia, se hace evidente que respecto a los niveles de construcción, superficie construida y la superficie de área libre, señaladas en el Dictamen de referencia, son los requeridos 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 80631-151CRYE16, de fecha de expedición de veintiocho de noviembre de dos mil dieciséis, relativo al inmueble visitado, concatenado con dictamen rendido por el Director Responsable de Obra [REDACTED] y ratificado ante esta autoridad mediante comparecencia de fecha veintiuno de septiembre de dos mil dieciocho, ello es





**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2985/2018**  
**700-CVV-RE-07**

así, en virtud de que del dictamen de referencia se desprende que el inmueble visitado cuenta con una superficie de área libre de 160.40 m<sup>2</sup> (ciento sesenta punto cuarenta metros cuadrados), que resulta superior a 157.19m<sup>2</sup> (ciento cincuenta y siete punto diecinueve metros cuadrados requeridos como mínimo). -----

Por lo que esta autoridad determina que el visitado observa las disposiciones legales y reglamentarias en materia de uso de suelo, respecto a los niveles, superficie de construcción y superficie de área libre, de conformidad con el **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo**, con número de folio 80631-151CRYE16, de fecha de expedición de veintiocho de noviembre de dos mil dieciséis, el cual contiene el Dictamen para la constitución de un polígono de actuación mediante el sistema de actuación privado, en el predio materia del presente procedimiento, Inscrito en el Registro de los planes y programas en el acta 340 (trescientos cuarenta), Libro V/2016, Volumen Uno, de POLÍGONOS DE ACTUACIÓN, el diecisiete de noviembre de dos mil dieciséis, relativo al inmueble visitado, en relación con dictamen rendido por el Director Responsable de Obra [REDACTED] y ratificado ante esta autoridad mediante comparecencia de fecha veintiuno de septiembre de dos mil dieciocho. -----

Asimismo, del estudio y análisis del **Certificado antes señalado**, se advierte en la parte conducente que el inmueble visitado se encuentra dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial, tal y como se advierte a continuación: -----

13/22

**ÁREAS DE ACTUACIÓN**  
Norma 4. Referente a "Áreas de Conservación Patrimonial".

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.df.gob.mx](http://www.seduvi.df.gob.mx)), (el cual es una transcripción de la información de los Programas de Desarrollo Urbano inscritos sobre el registro de Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal), lo anterior, a efecto de conocer los alcances y contenido de dicha norma, de la cual se desprende lo siguiente:-----

**Actuación**

**inf. de la Norma**

Las Áreas de Conservación Patrimonial son los perímetros en donde aplican normas y restricciones específicas con el objeto de salvaguardar su fisonomía; para conservar, mantener y mejorar el patrimonio arquitectónico y ambiental, la imagen urbana y las características de la traza y del funcionamiento de barrios, calles históricas o típicas, sitios arqueológicos o históricos y sus entornos tutelares, los monumentos y todos aquellos elementos que sin estar formalmente catalogados merecen tutela en su conservación y consolidación.





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2985/2018  
700-CVV-RE-07

SITIOS PATRIMONIALES		
Características Patrimoniales:		Niveles de protección:
inf. de la Norma Inmueble dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial.		No aplica
		Zona Histórica
		No aplica

CARACTERÍSTICAS PATRIMONIALES

Nombre	ACP
Descripción	Inmueble dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial.
Catalogado	A todos los inmuebles ubicados dentro de Área de Conservación Patrimonial les aplicará la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación del Programa General de Desarrollo Urbano. Los predios dentro de Zona de Monumentos Históricos deberán contar con la autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH). Para cualquier intervención se requiere el aviso de intervención, dictamen u opinión técnica, según sea el caso, de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

CRITERIOS DE INTERVENCIÓN

	Cualquier intervención en Área de Conservación Patrimonial deberá integrarse y enriquecer el contexto urbano y patrimonial inmediato a través de las características compositivas del proyecto, respetando los rasgos arquitectónicos del entorno, tales como altura, proporciones de sus elementos, aspecto y acabado de fachadas, alineamiento y desplante de las construcciones. 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 del Patrimonio Cultural Urbano de la SEDUVI. Y en caso de estar dentro de Zona de Monumentos Históricos deberá contar con la autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia. (De acuerdo a la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, Inciso 4.1).
Demoliciones	Permitida. Y la sustitución del inmueble, deberá atender las recomendaciones del apartado Obra Nueva de este documento, contando con la aprobación del proyecto por parte de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la SEDUVI.
Sustituciones	Permitida. Deberá integrar la obra nueva con el contexto urbano patrimonial, evitando elementos discordantes. Se deberá contar con los dictámenes técnicos respectivos, tanto para la demolición como para obra nueva.
Modificaciones	Las modificaciones a fachadas principales están permitidas. Deberá integrar la propuesta y proponer elementos acordes a la zona logrando una integración con el contexto
Adiciones	La adición de niveles, respetando la zonificación vigente indicada en los Programas de Desarrollo Urbano, está permitida siempre y cuando no se altere la volumetría, perfil e imagen urbana del contexto patrimonial inmediato. La ampliación en las áreas libres está permitida siempre y cuando no se rebase el coeficiente de utilización y/o la altura permitida, y se cumpla con el área libre establecida en el Programa de Desarrollo Urbano correspondiente y el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. La colocación de elementos de herrería nueva, balcones y volados en fachada, está permitida utilizando materiales y diseño que se integren al contexto urbano patrimonial inmediato. La colocación de instalaciones en la azotea (aire acondicionado, calefacción, especiales, de seguridad, mecánicas, hidráulicas, sanitarias, tinacos, tendederos y antenas de todo tipo) deberán remeterse del paño del alineamiento al menos 3.00 metros, así como contemplar la solución arquitectónica adecuada para su ocultamiento e integración a la imagen urbana, evitando la visibilidad desde la vía pública y desde el paramento opuesto de la calle.
Obra Nueva	El proyecto deberá respetar las características del contexto urbano y patrimonial, así como las referencias de diseño de los inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano, como son: proporciones de macizos y vanos, utilización de materiales, colores y texturas afines al entorno patrimonial que genere un lenguaje arquitectónico contemporáneo. La volumetría, alineamiento, paramento y perfiles de la obra nueva deberán evitar ser discordantes en la zona, respetando las restricciones a las construcciones del Programa de Desarrollo Urbano correspondiente para cada caso. La colocación de instalaciones en la azotea (aire acondicionado, calefacción, especiales, de seguridad, mecánicas, hidráulicas, sanitarias, tinacos, tendederos y antenas de todo tipo), deberán remeterse del paño del alineamiento al menos 3.00 metros, así como contemplar la solución arquitectónica adecuada para su ocultamiento e integración a la imagen urbana y 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 al utilizado en fachada principal, podrán ser aplanados o repellidos lisos acabados con pintura. El diseño, materiales y colores de acabados de la cancelería, herrería y carpintería deberá integrarse compositivamente a las características tipológicas del contexto urbano. La altura máxima permitida por el Programa de Desarrollo Urbano correspondiente estará sujeta a la aplicación de la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación.
Uso de Suelo	Los cambios o modificación de uso de suelo se permiten siempre y cuando los proyectos respeten las características del contexto patrimonial.

14/22

En ese sentido, de la información antes indicada se advierte que a todos los inmuebles ubicados dentro de Área de Conservación Patrimonial les aplica la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación del programa General de Desarrollo Urbano en donde especifica que los predios dentro de Zona de Monumentos Históricos deberán contar con la autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH); advirtiéndose de la información electrónica que al inmueble materia del presente procedimiento no le aplica el





**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2985/2018**  
**700-CVV-RE-07**

concepto "zona histórica", información recabada del apartado de "características patrimoniales", por lo que de la información que nos aporta dicho sistema y al no existir prueba en contrario, dicho inmueble no se encuentra en el supuesto para contar con la autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH); no obstante lo anterior, deberá contar con el Aviso de intervención, Dictamen u Opinión Técnica según sea el caso de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI), 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/0607/2017, de fecha veintisiete de febrero de dos mil diecisiete, mediante el cual se emite dictamen técnico favorable en materia estrictamente 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 técnico antes citado, dando así cumplimiento a dicha obligación y con ello la observancia a la norma 4 "área de conservación patrimonial" que le aplica al inmueble de trato.-----

Por lo anterior, esta autoridad determina que el visitado observa las disposiciones legales y reglamentarias en materia de uso de suelo, respecto a los niveles de construcción, superficie construida y porcentaje de área libre requeridos para el inmueble visitado, y acreditar con el dictamen técnico favorable, de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, de conformidad con el **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo**, con número de folio **80631-151CRYE16**, de fecha de expedición de **veintiocho de noviembre de dos mil dieciséis**, el cual contiene el Dictamen para la constitución de un polígono de actuación mediante el sistema de actuación privado, en el predio materia del presente procedimiento, Inscrito en el Registro de los planes y programas en el acta 340 (trescientos cuarenta), Libro VI/2016, Volumen Uno, de POLÍGONOS DE ACTUACIÓN, el diecisiete de noviembre de dos mil dieciséis, **en relación con dictamen rendido por el Director Responsable de Obra [REDACTED] y ratificado ante esta autoridad mediante comparecencia de fecha veintiuno de septiembre de dos mil dieciocho**, para el inmueble objeto del presente procedimiento, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismo que se cita:-----

15/22

*"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:-----





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2985/2018  
700-CVV-RE-07

**“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.

16/22

**“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





**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2985/2018**  
**700-CVV-RE-07**

debido a las modificaciones a los Programas Parciales de Desarrollo Urbano o Delegacionales de Desarrollo Urbano que entren en vigor;-----

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

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

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

17/22

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.-----

Por lo que hace al uso de suelo utilizado en el inmueble visitado, en relación con los usos de suelo autorizados en términos de la zonificación aplicable, esta autoridad determina no emitir pronunciamiento alguno al respecto, 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 trataba de una obra nueva en etapa de acabados, sin que pudiera determinarse el uso que en su caso se destinará en el inmueble de referencia.

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*





**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2985/2018**  
**700-CVV-RE-07**

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).-----

Al respecto, 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 m<sup>2</sup> (cinco mil metros cuadrados) y/o 10,000 m<sup>2</sup> (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 dictamen rendido por el Director Responsable de Obra [REDACTED] y ratificado ante esta autoridad mediante comparecencia de fecha veintiuno de septiembre de dos mil dieciocho, se obtiene que la misma corresponde a razón de 4,900.21 m<sup>2</sup> (cuatro mil novecientos punto veintiún 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 visitado no se le pueda hacer exigible el dictamen a que hace

18/22





**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2985/2018**  
**700-CVV-RE-07**

referencia la obligación en estudio, concluyendo no emitir pronunciamiento al respecto. ---

Derivado de lo anterior, 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, esta autoridad determina procedente NO entrar al estudio y análisis del escrito de observaciones ingresado a través de Oficialía de Partes de este Instituto, toda vez que en nada cambiaría el sentido de la presente resolución administrativa, adicionalmente que los visitados NO podrían 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 OTORQUE 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)

*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.-----*

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 80631-151CRYE16, de fecha de expedición de **veintiocho de noviembre de dos mil dieciséis**, el cual contiene el Dictamen para la constitución de un polígono de actuación mediante el sistema de actuación privado, en el





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2985/2018  
700-CVV-RE-07

predio materia del presente procedimiento, Inscrito en el Registro de los planes y programas en el acta 340 (trescientos cuarenta), Libro V/2016, Volumen Uno, de POLÍGONOS DE ACTUACIÓN, el diecisiete de noviembre de dos mil dieciséis, en relación con dictamen rendido por el Director Responsable de Obra [REDACTED] y ratificado ante esta autoridad mediante comparecencia de fecha veintiuno de septiembre de dos mil dieciocho, se resuelve no imponer sanción alguna a la persona moral denominada [REDACTED] propietaria del inmueble materia 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 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.”*

20/22

**RESUELVE**

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

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

**TERCERO.-** Por lo que hace a los niveles de construcción, superficie de construcción y superficie de área libre observados en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación y acreditar contar con el dictamen técnico favorable, de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, se resuelve no imponer sanción alguna a la persona moral denominada [REDACTED] propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, lo anterior en términos de lo previsto en el considerando TERCERO de la presente resolución administrativa.





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2985/2018  
700-CVV-RE-07

**CUARTO.-** Por lo que respecta al uso de suelo y dictamen de Impacto Urbano y/o urbano-ambiental, se resuelve no emitir pronunciamiento alguno en 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.-----

21/22

**SEPTIMO.-** 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 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 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 Unidad de Transparencia del Instituto de Verificación Administrativa





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2985/2018  
700-CVV-RE-07

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 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](mailto:datos.personales@infodf.org.mx) o [www.infodf.org.mx](http://www.infodf.org.mx)".-----

**OCTAVO.-** Notifíquese el contenido de la presente resolución a la persona moral denominada [REDACTED]

[REDACTED] propietaria del inmueble objeto del presente procedimiento por conducto de su Representante Legal el [REDACTED] v/o a los

[REDACTED] personas autorizadas, en el domicilio señalado para tales efectos, el ubicado en Río Po, número cincuenta y uno (51), Colonia Cuauhtémoc, Delegación Cuauhtémoc, en esta Ciudad, **ordenando desde ahora esta Autoridad**, que en caso de que el mismo sea incorrecto, o por alguna razón se encuentre imposibilitado para realizar la notificación ordenada en el mismo, esta y las subsecuentes notificaciones, se lleven a cabo en el **inmueble** visitado, 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.-----

22/22

**NOVENO.-** Previa notificación de la presente determinación administrativa que conste en las actuaciones del procedimiento número INVEADF/OV/DUYUS/2985/2018, 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.--

**DECIMO.- CÚMPLASE** -----

Así lo resolvió y firma el Licenciado Israel González Istas, Director de Calificación "A" del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal. Conste.-----

LFS/MMOR

