



CUAT

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

VISTOS para resolver en definitiva los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Carretera México-Toluca, número 5860 (cinco mil ochocientos sesenta), colonia El Contadero, Demarcación Territorial Cuajimalpa de Morelos, en esta Ciudad, de conformidad con los siguientes: -----

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

1.- El trece de junio de dos mil dieciocho, se emitió la orden de visita de verificación al inmueble citado al rubro, identificada con el número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/1800/2018, misma que fue ejecutada el trece del mismo mes y año, por personal especializado en funciones de verificación, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados. -----

2.- El trece de junio de dos mil dieciocho, se emitió la Orden de Implementación de Medidas Cautelares y de Seguridad al inmueble objeto del presente procedimiento, en cumplimiento al acuerdo de misma fecha, la cual fue ejecutada por el personal especializado en funciones de verificación, en la misma fecha. -----

3.- En fecha quince de junio de dos mil dieciocho, el [REDACTED] presentó a través de Oficialía de Partes de este Instituto, escrito mediante el cual solicitó el levantamiento de la medida cautelar que imperaba en el inmueble visitado, recayéndole acuerdo de fecha veinte de junio de dos mil dieciocho, mediante el cual se tuvo por reconocida la personalidad al promovente en su carácter de [REDACTED]

1/12

[REDACTED], mediante el cual se determinó autorizar el levantamiento de la medida cautelar y de seguridad consistente en la suspensión total temporal de actividades. -----

4.- En fecha veintiocho de junio de dos mil dieciocho, se emitió acuerdo mediante el cual se tuvo por no presentado el escrito de observaciones a que hace referencia el artículo 29 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----

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





-----CONSIDERANDOS-----

PRIMERO. El Licenciado Israel González Islas, Director de Calificación "A" del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, es competente para resolver en definitiva el presente asunto con fundamento en los artículos 14 párrafo segundo, 16 primer párrafo y 122 apartado 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, 37 y 78 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-

SEGUNDO. El objeto de la presente resolución, es determinar el cumplimiento a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como al Programa General de Desarrollo Urbano, Programa Delegacional y/o Parcial de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuajimalpa de Morelos y Normas de Ordenación en el Distrito Federal, derivado del texto del acta de visita de verificación instrumentada en el inmueble en comento, practicada en cumplimiento a la orden materia del presente asunto, documentos públicos que conforme a los artículos 15 y 20 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, contienen los requisitos necesarios que todo acto de autoridad requiere para su validez, por lo que se resuelve el presente asunto en cumplimiento a los principios de simplificación, precisión, legalidad, transparencia, información, imparcialidad y buena fe con que se actúa, de conformidad con los artículos 5, 6 y 7 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal.-----

2/12

TERCERO.- LA CALIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN, se realiza de conformidad a lo previsto en el artículo 37 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, toda vez que vistas las constancias procesales que integran el presente procedimiento de verificación, se advierte que el visitado no presentó escrito de observaciones a que hace referencia el artículo 29 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a dictar resolución debidamente fundada y motivada de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos.-----





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

CONSTITUIDA PLENAMENTE EN EL DOMICILIO INDICADO EN LA ORDEN, CORROBORÁNDOLO CON LA NOMENCLATURA OFICIAL Y AL SER LEIDA EN VOZ ALTA ANTE EL C. VISITADO, DÁNDOLO POR CORRECTO, SOLICITO LA PRESENCIA DEL TITULAR Y/O PROPIETARIO Y/O POSEEDOR Y/O RESPONSABLE Y/O ENCARGADO Y/O DEPENDIENTE Y/O ADMINISTRADOR Y/U OCUPANTE, ATENDIENDO EL

■■■■■ A QUIEN LE ENTREGO EL ORIGINAL DE ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, CARTA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES, EXPLICANDO EL MOTIVO DE MI PRESENCIA, SE TRATA DE UN CONJUNTO HABITACIONAL QUE CONSTA DE DOS TORRES COMPLETAMENTE TERMINADAS Y PARCIALMENTE HABITADAS QUE CONSTA DE CINCO SOTANOS Y VEINTIDOS NIVELES, SE ADVIERTE UNA TERCERA TORRE EN CONSTRUCCIÓN EN DISTINTAS ETAPAS: EN OBRA GRIS EN LOS NIVELES POR DEBAJO DE NIVEL DE BANQUETA, OBRA NEGRA A PARTIR DE PLANTA BAJA Y HASTA EL DECIMO NIVEL, ASI MISMO SE OBSERVA LA PREPARACIÓN PARA LEVANTAR EL PRÓXIMO NIVEL, SE ADVIERTEN TRABAJOS DE PROTECCIÓN A COLINDACIAS CON MURO DE CONTENCIÓN ANCLADO, AREA DE EXCAVACIÓN Y PREPARACIÓN DEL SUELO, EN CUANTO AL OBJETO Y ALCANCE, PUNTO 1.- EL USO OBSERVADO ES DE HABITACIONAL CON CONSTRUCCIÓN DE OBRA NUEVA EN PROCESO, EN ETAPAS DE OBRA NEGRA Y GRIS ; 2.- A) LA SUPERFICIE ES 21065M2; B) LA SUPERFICIE ES DE 96305M2. Y C) LA SUPERFICIE ES DE 78660 M2; D) LA ALTURA DEL INMUEBLE ES DE 81M; E) EL ÁREA LIBRE ES DE 17645M2, LAS MEDICIONES HASTA EL MOMENTO DE LA DILIGENCIA, ENCUANTO AL INCISO A SE DESCRIBE EN EL APARTADO DE DOCUMENTOS E INCISO B NO EXHIBE NINGUNO DOCUMENTO

Al respecto, de acuerdo a la descripción realizada por el personal especializado en funciones de verificación se advierte que se trata de una obra nueva en proceso, constituida por dos torres parcialmente habitadas, de veintidós niveles contados a partir de nivel medio de banqueta, una tercera torre con trabajos de construcción, de once niveles contados a partir de nivel medio de banqueta, con una superficie de predio de 21,065 m2 (veintiún mil sesenta y cinco metros cuadrados), una superficie construida de 78,660 m2 (setenta y ocho mil seiscientos sesenta metros cuadrados), con un área libre de 17,645 m2 (diecisiete mil seiscientos cuarenta y 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.

3/12

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: -----

I.- CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN PARA USOS DEL SUELO PERMITIDOS expedido por SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, tipo COPIA SIMPLE, con fecha de expedición VEINTICINCO DE AGOSTO DE DOS MIL DIECISIETE, con vigencia de UN AÑO CONTADO A PARTIR DEL DÍA SIGUIENTE DE SU EXPEDICIÓN, FOLIO 3009-151SAJO17, CON DOMICILIO DE MÉRITO EL CUAL SEÑALA SUPERFICIE DEL PREDIO 21177.691M2, H/2/75/200 75% DE ÁREA LIBRE: 15883.27M2, 25% DE ÁREA DE DESPLANTE: 5294.42M2, LA SUPERFICIE MAXIMA DE CONSTRUCCION ES DE: 10588.85M2, NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS PERMITIDAS 52; HM/5/40 40% DE AREA LIBRE: 8471.08M2, 60% DE AREA DE DESPLANTE: 12706.61M2, SUPERFICIE MAXIMA DE CONSTRUCCION ES DE 63533.07M2, EL NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS PERMITIDAS DEPENDERÁ DE LA SUPERFICIE POR VIVIENDA POR PROYECTO ; HM/22/50 50% DE ÁREA LIBRE: 10588.85M2; 50% DE ÁREA DE DESPLANTE: 10588.85M2, LA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN ES DE: 232954.60M2, EL NÚMERO DE VIVIENDAS PERMITIDAS DEPENDERA DE LA SUPERFICIE POR VIVIENDA DEFINIDA POR PROYECTO; USO DE SUELO PERMITIDO ES HABITACIONAL Y HABITACIONAL MIXTO CUENTA CON SELLO DE LA DIRECCIÓN GENERAL URBANA, REGISTRO DE PLANES Y PROGRAMAS 2017. -----

II.- DICTAMEN DE IMPACTO URBANO AMBIENTAL expedido por SECRETARÍA DEL MEDIO AMBIENTE DEL DISTRITO FEDERAL, tipo COPIA SIMPLE, con fecha de expedición CUATRO DE OCTUBRE DE DOS MIL DIEZ, con vigencia de NO INDICADO, OFICIO 101/85DGAU.10/DEIU/028/2010, CON EL DOMICILIO DE MÉRITO, PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UN MIL DOSCIENTOS QUINCE VIVIENDAS EN UNA SUPERFICIE TOTAL DE CONSTRUCCIÓN DE 243026.74M2 EN EL TOTAL DEL PREDIO ESTA PERMITIDO. -----

4/12

* 2 se omite lo testado. conste con.
* 3 Debe decirse emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda conste con.

Por lo que respecta a dichas documentales, esta autoridad se pronunciara en líneas subsecuentes. -----

En dicho sentido, esta autoridad determina que la única documental exhibida al momento de la visita de verificación, la cual obra en autos del presente procedimiento que en su





caso pudiera acreditar el uso de suelo y superficie desarrollado en el inmueble visitado, es la copia cotejada con original del **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio 3009-151SAJO17, de fecha de expedición veinticinco de agosto de dos mil diecisiete**, relativo al inmueble visitado, del cual mediante acuerdo de fecha veinte de junio de dos mil dieciocho se le concedió eficacia probatoria en el presente procedimiento, por lo que es procedente tomarlo en cuenta para efectos de la presente resolución. -----

Una vez precisado lo anterior, por lo que hace a los niveles, superficie máxima de construcción y superficie de área libre, esta autoridad se pronunció respecto a dichos puntos mediante acuerdo dictado en fecha veinte de junio dos mil dieciocho, en el cual se determinó lo siguiente: -----

En ese orden de ideas, es importante destacar que del acta de visita de verificación materia del presente procedimiento, se desprende que el uso de suelo observado al momento de ejecutar la orden de visita de verificación de fecha trece de junio de dos mil dieciocho, era el de dos torres parcialmente habitadas con cinco sótanos y veintidós niveles, una tercera torre en trabajos de construcción, esto es, un uso habitacional con construcción de obra nueva en proceso, en etapas de obra negra y gris, con una superficie de predio de 21,065 m2, una superficie ocupada de 96,305 m2, una superficie construida de 78,660 m2, una altura de 81 m, con un área libre de 17,645 m2; tal y como lo asentó el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, en el acta de visita de verificación materia del presente procedimiento, quien se encuentra dotado de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones, de conformidad con 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. -----

5/12

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-PUBLICA. SU-NATURALEZA JURIDICA. "La fe pública es originalmente un atributo del Estado, en virtud de su imperio, que se ejerce a través de los órganos estatales, pues por disposición de la ley los fedatarios la reciben mediante la patente respectiva, y aunque conforme al sistema jurídico mexicano no forman parte de la organización del Poder Ejecutivo si son vigilados por éste. Así, por medio de la fe pública el Estado garantiza que son ciertos determinados hechos que interesan al derecho; de ahí que deba considerarse como la garantía de seguridad jurídica que da el fedatario tanto al Estado como al particular, ya que al determinar que un acto se otorgó conforme a derecho y que lo relacionado con él es cierto, contribuye al orden público, a la tranquilidad de la sociedad en que se actúa y a dar certeza jurídica".

En tal virtud, atendiendo a lo analizado en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo 2017, folio número 3009-151SAJO17, con fecha de expedición veinticinco de agosto de dos mil diecisiete, para el inmueble materia del presente procedimiento, se logra acreditar en primer término que el establecimiento visitado, cuenta con el Certificado de Uso de Suelo, en términos de lo previsto por el artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; así como que, del medio de convicción en comento, se advierte que de acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente para la Delegación Cuajimalpa de Morelos aprobado por la H Asamblea de Representantes del Distrito Federal y publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal los días 10 de abril y 31 de julio de 1997, para los efectos de obligatoriedad y cumplimiento por parte de particulares y autoridades, determinan que al predio o inmueble de referencia le aplica la zonificación: H/2/75/200 (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 75% mínimo de área libre, 200 m2 superficie mínima por vivienda); asimismo, del mismo certificado se desprende que tendiendo al oficio DGDU/0861/08 de fecha veinticinco de julio de dos mil ocho, signado por la Dirección General de Desarrollo Urbano e inscrito en el Registro de los Planes y Programación en el Libro VII/2008 de DICTAMÉN TÉCNICO, Volumen UNO, Acta 271, con fecha de inscripción el 11 de septiembre de 2008, mediante el cual se aclara la aplicación de la normatividad a los predios con frente a la Carretera México-Toluca, donde se dictaminó lo siguiente: ... por tratarse de un predio con superficie de 4,001 en adelante, de acuerdo a lo señalado en la Norma General de Ordenación No. 10—predios con superficies a partir de 1,000 m2 y con un frente mínimo de 15 m, Gaceta Oficial del Distrito Federal número 41 de fecha ocho de abril de dos mil quince, al predio o inmueble de referencia le aplica la zonificación HM/22/50* 50% de área libre 10,588 85 m2 50% de área de desplante 10,588 85 m2, con una superficie máxima de construcción de 232,954 60 m2; y toda vez que el Uso de Suelo observado en el establecimiento visitado, al momento de la visita de verificación de fecha trece de junio de dos mil dieciocho, era el de dos torres de veintidós niveles parcialmente habitadas y una en proceso de construcción, esto es, habitacional con construcción de obra nueva en proceso, en etapas de obra negra y gris; con una superficie de predio de 21,065 m2, una superficie construida de 78,660 m2, con un área libre de 17,645 m2; por lo que, se arriba a la conclusión de que el uso de suelo desarrollado en el inmueble objeto del presente procedimiento, respecto al número de niveles permitidos, a la superficie de construcción y la superficie de área libre mínima que se encontraba obligado a tener, se encuentra **PERMITIDO** de conformidad con el medio de convicción en comento.

6/12

Derivado de lo anterior, se hace evidente que el número de niveles, superficie máxima de construcción y superficie de área libre, observados al momento de la práctica de la visita de verificación en el inmueble visitado, 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 3009-151SAJO17, de fecha de expedición veinticinco de agosto de dos mil diecisiete**, relativo al inmueble visitado. --

Por lo que esta autoridad determina que el visitado observa las disposiciones legales y reglamentarias en materia de uso de suelo, respecto de 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 3009-151SAJO17, de fecha de expedición veinticinco de agosto de dos mil diecisiete**, relativo al inmueble visitado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismo que para mayor referencia 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.

7/12

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 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:-----

8/12

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.-----

Ahora bien, por lo que respecta al uso habitacional observado por el personal especializado en funciones de verificación, esta autoridad concluye que no se actualiza lo dispuesto en el artículo 3 fracción VI en relación con el artículo 4 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, preceptos legales que se transcriben a continuación para mayor referencia.-----

Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal -----





“Artículo 3. Para los efectos de este Reglamento se entiende por: -----

VI. Establecimiento, el lugar o espacio donde se realizan las actividades reguladas sujetas a verificación.” -----

“Artículo 4. Procede la realización de visitas de verificación para comprobar que en la realización de actividades reguladas, se cumplan con las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en el Distrito Federal de conformidad con la Ley, la Ley de Procedimiento y el presente Reglamento.” -----

Asimismo, del objeto y alcance que señala la Orden de Visita de Verificación materia del presente asunto, se desprende en la parte conducente, que: “Para el cumplimiento del objeto y alcance, el visitado debe exhibir:... B.- En su caso Dictamen de impacto urbano-ambiental conforme al artículo 86 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.” (sic). Al respecto, el precepto legal antes citado, dispone de manera textual, lo siguiente: -----

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 -----

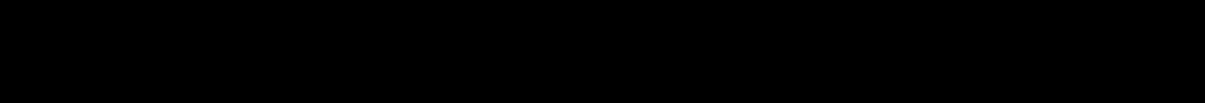




la construcción se ejecutó antes de la obligatoriedad de obtener el dictamen positivo de impacto urbano, acreditándolo con la licencia y/o manifestación de construcción correspondiente, podrá ampliarse la edificación sin necesidad de un nuevo estudio de impacto urbano o impacto urbano ambiental, siempre y cuando la ampliación no rebase 5,000 metros cuadrados de construcción. -----

Al respecto es de señalar que de autos se advierte copia cotejada con original del oficio 101/2185 DGAU.10/DEIU/028/2010 de fecha cuatro de octubre de dos mil diez, signado por el Director General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo urbano y Vivienda del Distrito Federal, mediante el cual se emitió Dictamen de Impacto urbano positivo para el inmueble visitado, derivado de lo anterior se advierte el cumplimiento respecto del presente punto sin que esta autoridad emita pronunciamiento respecto del cumplimiento de cada uno de los puntos que contiene el Dictamen de referencia, toda vez que el objeto y alcance de la orden de visita de verificación se limita solo al cumplimiento de contar con el propio Dictamen. -----

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 3009-151SAJO17, de fecha de expedición veinticinco de agosto de dos mil diecisiete**, relativo al inmueble visitado, se resuelve no imponer sanción alguna



En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal y 37 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, es de resolverse y se: -----

RESUELVE

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

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





TERCERO.- Por lo que hace al número de niveles, superficie de construcción, superficie de área libre, y acreditar contar con Dictamen de Impacto Urbano, se resuelve no imponer sanción alguna

[Redacted]

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

CUARTO.- Con fundamento en los artículos 59, 60 y 61 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se hace del conocimiento del interesado que tiene un término de quince días hábiles contados a partir del día siguiente al en que surta sus efectos la notificación de la resolución, para que, de considerarlo necesario, interponga el recurso de inconformidad ante el superior jerárquico de esta autoridad o promueva juicio de nulidad ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal.-----

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

11/12

SEXTO.- 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 del Distrito Federal, sito en: Carolina No. 132, Col. Noche Buena, C.P. 03720, Demarcación Territorial 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 o www.infodf.org.mx-----

SÉPTIMO.- Notifíquese el contenido de la presente resolución [REDACTED]

[REDACTED]

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 Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal en términos de su numeral 7. -----

12/12

OCTAVO.- Previa notificación de la presente determinación administrativa que conste en las actuaciones del procedimiento número INVEADF/OV/DUYUS/1800/2018, 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. -

NOVENO.- 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.-----

LFS/JLN

