



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

700-CVV-RE-07

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3209/2018

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

VISTOS para resolver en definitiva los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Avenida México, número 363 (trescientos sesenta y tres), colonia Adolfo López Mateos, Demarcación Territorial Cuajimalpa de Morelos, en esta Ciudad; atento a los siguientes: -----

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

1.- El veinte 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/3209/2018, misma que fue ejecutada el veintiuno 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 cuatro de septiembre de dos mil dieciocho, el C. [REDACTED] presentó a través de Oficialía de Partes de este Instituto, escrito mediante el cual formuló observaciones y presentó pruebas que consideró pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia de este asunto, recayéndole acuerdo de fecha siete de septiembre de dos mil dieciocho, mediante el cual se tuvo por reconocida la personalidad del promovente en su carácter de visitado del inmueble materia del presente procedimiento de verificación, asimismo se señaló fecha y hora para la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, misma que se llevó a cabo a las once horas con treinta minutos del veintiocho de septiembre de dos mil dieciocho, en la cual se hizo constar la comparecencia del C. [REDACTED] en su carácter de autorizado, diligencia en la que se desahogaron las pruebas admitidas, formulando alegatos mediante escrito presentado en la Oficialía de partes de este Instituto el veintisiete de septiembre de dos mil diez. -----

3.- En fecha veintiocho de septiembre de dos mil dieciocho, se emitió acuerdo mediante el cual con el fin de perfeccionar la prueba consistente en el Dictamen Técnico de Áreas, se requirió al promovente para que en el término de tres días hábiles siguientes a aquel en que surtiera efectos la notificación de dicho proveído, el Director Responsable de Obra C. [REDACTED], se presentara a ratificar el contenido y firma del Dictamen técnico arquitectónico de fecha [REDACTED] apercibiéndolo que en caso de no ratificar se proveería su petición conforme a derecho, siendo que en fecha diecisiete de octubre de dos mil dieciocho, se hizo constar la comparecencia del C. [REDACTED] en la que ratificó el contenido y firma del Dictamen antes citado, dando con ello cumplimiento a la prevención ordenada en el acuerdo antes citado. -----



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

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

T. 4737 7700



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

-----CONSIDERANDOS-----

PRIMERO. El Licenciado Israel González Islas, Director de Calificación "A" del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, es competente para resolver en definitiva el presente asunto con fundamento en los artículos 14 párrafo segundo, 16 primer párrafo y 122 apartado A fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1, 97 y 98 del Estatuto de Gobierno del Distrito Federal; 1, 2 último párrafo, 3 fracciones V y IX, 7, 9, 40, 48 y 54 fracción I de Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal; 1, 2 fracciones II y VI, 3, 5 y 6 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VIII, IX, 7 fracciones I, II, III, IV, 8, 9 y 13 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal; 1, 2 fracciones III y V, 6 fracción IV, 7 apartado A fracciones I inciso d) y IV, 8 fracción II, 18, 19 fracción IV y Décimo Primero Transitorio de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 1, 2, 3 fracción VII, 7, 22 fracción II, 23, 25 apartado A BIS, sección primera, fracciones I, V, VIII y X del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, 1 fracción IV, 2, 3 fracciones II, III y V, 4, 14 fracción IV, 35 y 78 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, y Quinto transitorio de la Ley Orgánica de Alcaldías de la Ciudad de México, publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el cuatro de mayo de dos mil dieciocho.-----

2/22

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, así como a las Normas de Zonificación y Ordenación en el Distrito Federal, derivado del texto del acta de visita de verificación instrumentada en el inmueble en comento, practicada en cumplimiento a la orden materia del presente asunto, documentos públicos que conforme a los artículos 15 y 20 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, contienen los requisitos necesarios que todo acto de autoridad requiere para su validez, por lo que se resuelve el presente asunto en cumplimiento a los principios de simplificación, precisión, legalidad, transparencia, información, imparcialidad y buena fe con que se actúa, de conformidad con los artículos 5, 6 y 7 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal.-----

TERCERO.- LA CALIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN, se realiza de conformidad a lo previsto en el artículo 35 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, toda vez que vistas las constancias procesales que





700-CVV-RE-07

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3209/2018

integran el presente procedimiento de verificación se desprende que se presentó escrito de observaciones y pruebas, respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación, por lo que se procede a llevar a cabo el estudio y análisis 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:

DEL DÍA SIGUIENTE DE SU EXPEDICIÓN, FOLIO 33074-131 (CONTINUA) SE HACEN CONSTAR LOS SIGUIENTES HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS:

ME CONSTITUI EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN ENCOMENDADA, ME CERCIORE DE QUE FUERA EL CORRECTO YA QUE COINCIDE CON LA NOMENCLATURA OFICIAL Y CORROBORARLO CON EL VISITADO. AL INICIAR LA DILIGENCIA SOLICITE POR EL TITULAR Y/O PROPIETARIO Y/O POSEEDOR Y/O OCUPANTE Y/O DEPENDIENTE Y/O ENCARGADO Y/O RESPONSABLE Y/O ADMINISTRADOR, ME ATIENDE EL C. [REDACTED], QUIEN SE OSTENTA COMO ENCARGADO. ANTE QUIEN ME IDENTIFIQUE PLENAMENTE, LE HICE SABER EL MOTIVO DE MI VISITA, EL OBJETO DE LA FILMACIÓN, DICHA PERSONA NOS PERMITE EL ACCESO AL INMUEBLE Y NOS BRINDA LAS FACILIDADES NECESARIAS PARA LLEVAR A CABO LA PRESENTE DILIGENCIA. SE TRATA DE UN UN PREDIO DONDE AL INTERIOR SE OBSERVA TRES CUERPOS CONSTRUCTIVOS DE PLANTA BAJA Y OCHO NIVELES. CADA TORRE CONSTA DE SESENTA Y OCHO DEPARTAMENTOS. CON UN AVANCE DEL 75% SE OBSERVA TRABAJOS DE ACABADOS. EN PISOS Y COLOCACIÓN DE VENTANAS, TAMBIÉN SE OBSERVA UN CUERPO CONSTRUCTIVO, CON FACHADA DE CRISTAL CON DOS NIVELES. POR LO QUE RESPECTA AL ALCANCE DE LA ORDEN MANIFIESTO LO SIGUIENTE: 1.- EL NÚMERO DE NIVELES DE LA EDIFICACIÓN A PARTIR DEL NIVEL MEDIO DE BANQUETA ES DE PLANTA BAJA Y OCHO NIVELES; 2.- EL USO OBSERVADO DURANTE EL DESARROLLO DE LA PRESENTE DILIGENCIA ES DE OBRA NUEVA EN PROCESO; 3.- DE LAS SIGUIENTES MEDICIONES: A.- LA SUPERFICIE DEL PREDIO VISITADO ES DE (11157) ONCE MIL CIENTO CINCUENTA Y SIETE METROS CUADRADOS; B.- LA SUPERFICIE UTILIZADA AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE (34755) TREINTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y CINCO METROS CUADRADOS; C.- LA SUPERFICIE CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL MEDIO DE BANQUETA ES DE (14497) CATORCEMIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y SIETE METROS CUADRADOS; D.- LA ALTURA DEL INMUEBLE ES DE (27) VEINTISIETE METROS LINEALES; E.- LA SUPERFICIE DE AREA LIBRE ES DE (9400) NUEVE MIL CUATROCIENTOS METROS CUADRADOS. POR LO QUE RESPECTA AL INCISO A YA FUE DESCRITO EN EL APARTADO CORRESPONDIENTE INCISO B COPIA SIMPLEMENTE DEL DICTAMEN DE IMPACTO URBANO DE FECHA [REDACTED] FOLIO [REDACTED] PARA EL DOMICILIO DE MERITO. E INCISO C COPIA SIMPLEMENTE DEL REGISTRO DE MANIFESTACIÓN DE CONSTRUCCIÓN URBANA O C DE FECHA [REDACTED] PARA EL DOMICILIO DE MERITO CON EL NÚMERO DE FOLIO [REDACTED]

3/22

Al respecto, de acuerdo a la descripción realizada por el personal especializado en funciones de verificación se advierte que se trata de una obra en proceso de construcción, constituida por tres cuerpos constructivos de planta baja y ocho niveles, contados sobre nivel medio de banquetta, es decir 9 (nueve) niveles, lo anterior es así, toda vez que la planta baja es considerada como un nivel más, en una superficie del predio de 11,157.00 m2 (once mil ciento cincuenta y siete metros cuadrados), con una superficie construida de 14,497.00 m2 (catorce mil cuatrocientos noventa y siete metros cuadrados) a partir de nivel medio de banquetta, y una superficie de área libre de 9,400.00 m2 (nueve mil cuatrocientos 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



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

Carretera num. 132, piso 11
Col. Nueve de Julio, C.P. 03220
inveadf@df.gob.mx

T 4737 7700



700-CVV-RE-07

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3209/2018

previsto en el artículo 29 fracción III de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal y 3 fracción XVI del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

Novena Época

Registro: 169497

Instancia: Primera Sala

Tesis Aislada

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

Materia(s): Civil

Tesis: 1a. LI/2008

Página: 392

FE PÚBLICA. SU NATURALEZA JURÍDICA.

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

4/22

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

VERIFICACION ANTES MENCIONADA, POR LO QUE MUESTRA LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS:
I.- CERTIFICADO UNICO DE ZONIFICACION DE USO DEL SUELO EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, TIPO COPIA SIMPLE, CON FECHA DE EXPEDICIÓN QUINCE DE AGOSTO DEL DOS MIL DIECISEIS, CON VIGENCIA DE UN AÑO APARTIR DEL DIA SIGUIENTE DE SU EXPEDICIÓN, FOLIO 53074-151FODA16 PARA EL DOMICILIO DE MERITO.-----

Documental respecto de las cual, esta autoridad se pronunciara en líneas subsecuentes. -

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



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

Carolina Núm. 132 piso 11
Col. Noche Buena C.P. 03720
inveadf@gob.mx

1 4737 7700



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 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

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

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 expeditéz en la administración de justicia y de economía procesal, consiste en que la prueba sea el medio apropiado y adecuado para probar el hecho que se pretende demostrar, de modo que intentar recabar una prueba que no cumpla con esas exigencias provocaría una mayor dilación en el trámite del proceso en perjuicio de los justiciables y de la pronta y expedita impartición de justicia.

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 la única documental exhibida al momento de la visita de verificación y la cual obra en autos 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 [REDACTED] de fecha de expedición [REDACTED] del cual si bien es cierto se desprende que fue expedido para un predio con un domicilio que no corresponde con el señalado en la orden de visita de verificación, al señalar una colonia distinta, también lo es que al ser ingresada la cuenta predial advertida en dicho Certificado





en el Sistema de Información Geográfica (SIG SEDUVI), de la página electrónica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, <http://www.seduvi.cdmx.gob.mx>, se desprende que la colonia que aparece en dicho sistema corresponde con la señalada en la orden de visita de verificación, aunado a que del apartado de "Antecedentes", aparece el mismo certificado antes citado tal y como fue constatado por esta autoridad, por lo que se presume salvo prueba en contrario que dicho certificado fue expedido a favor del inmueble visitado, el cual 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.df.gob.mx), en el icono de trámites y servicios, opción "Consulta de Certificados", constatando su validez y contenido en dicha página, en este caso con el número de folio [REDACTED] año [REDACTED] 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.

7/22

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

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.



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

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

T 4737 7700



700-CVV-RE-07

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3209/2018

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 disseminación 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.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO DEL QUINTO CIRCUITO.

Amparo en revisión 257/2000. Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero. 26 de junio de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Epicteto García Báez.

Derivado de lo anterior, al Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio [REDACTED], de fecha de expedición [REDACTED] relativo al inmueble visitado, salvo prueba en contrario, se le otorga pleno valor probatorio al tratarse de documento expedido por funcionario público en ejercicio de sus atribuciones en términos del artículo 327 fracción II y 403 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, del cual si bien es cierto se desprende que tenía una vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, esto fue hasta el dieciséis de agosto de dos mil diecisiete, resultando evidente que dicho certificado no se encontraba vigente al momento de la práctica de la visita de verificación, también lo es que se ejerció el derecho conferido en el mismo, ya que de igual forma se advierte que cuenta con el Registro de Manifestación de Construcción Tipos B o C, con número de folio [REDACTED] con sello de recibido delegacional de fecha [REDACTED] referente al domicilio señalado en el certificado de mérito, documento que se adminicula con la información contenida en el oficio número SEDUVI/DGAJ/DNAJ/0112/2014, de fecha seis de febrero de dos mil catorce, recibido en la Oficialía de partes de este Instituto el once de febrero de dos mil catorce, el cual en su parte conducente señala lo siguiente: -----

8/22

"...2. Del análisis de los preceptos anteriores se obtiene que el tercer párrafo del artículo 125 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal es aplicable al presente caso, toda vez que no contraviene las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, el 15 de julio del 2010, en términos de su Transitorio Tercero, al determinar que ejercido el derecho conferido en los Certificados Únicos de Zonificación de Uso de Suelo o



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

Carolina Irujo 132, piso 11
Col. Nueva Buena C.P. 03720
inveadf@gob.mx

1 4732 7700



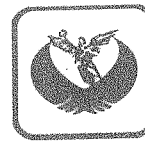
Certificados de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos, únicos tipos de Certificados reconocidos por la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, no será necesario obtener una nueva Certificación a menos que se modifique el uso y superficie por uso solicitado o a través de los Programas de Desarrollo Urbano que entren en vigor. Luego entonces, si durante la vigencia de los Certificados referidos, se registró la Manifestación de Construcción y concluida la misma no se modificó el uso y superficie por uso solicitado o a través de los Programas de Desarrollo Urbano que entren en vigor, se considera que se ha ejercido el derecho contenido en el propio Certificado, y no es necesario obtener una nueva certificación..." (sic.). -----

De lo que se advierte que en el caso en particular el visitado ejerció el derecho conferido en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio [REDACTED] de fecha de expedición [REDACTED] al haber tramitado el Registro de Manifestación de Construcción Tipos B o C, con número de folio [REDACTED] con sello de recibido delegacional de fecha [REDACTED] durante la vigencia del Certificado de referencia, por lo que resulta procedente tomarlo en cuenta para la emisión de la presente determinación. -----

En ese sentido, del estudio y análisis del Certificado antes referido, se advierte de su contenido dictamen por el que se aprueba la constitución de un polígono de actuación en el predio ubicado en Avenida México número 363 (trescientos sesenta y tres), colonia Adolfo López Mateos, Delegación Cuajimalpa de Morelos, folio [REDACTED], de fecha [REDACTED] dictamen que señala lo siguiente: -----

9/22





CDMX

CIUDAD DE MÉXICO

700-CVV-RE-07

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3209/2018

ZONIFICACIÓN.

Certifico 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: HC/2/30* (Habitacional con comercio en planta baja, 2 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área, libre).

Así mismo mediante ACUERDO POR EL QUE SE APRUEBA EL DICTAMEN PARA LA CONSTITUCIÓN DE UN POLÍGONO DE ACTUACIÓN, EN EL PREDIO UBICADO EN AVENIDA MÉXICO NÚMERO 363, COLONIA ADOLFO LÓPEZ MATEOS, DELEGACIÓN CUAJIMALPA DE MORELOS, FOLIO 14630-81DAIS14, de fecha 17 de octubre de 2014, firmado por el Secretario de Desarrollo Urbano y Vivienda, e inscrito en el Registro de los Planes y Programas en el Libro V de POLÍGONOS DE ACTUACIÓN, Volumen UNO, Acta 236, el día 10 de noviembre de 2014, señala lo siguiente:

"PRIMERO. SE APRUEBA LA CONSTRUCCIÓN DEL POLÍGONO DE ACTUACIÓN, bajo el sistema de actuación Privado, delimitado únicamente por el predio ubicado en Avenida México 363, Colonia Adolfo López Mateos, Delegación Cuajimalpa de Morelos, a favor de West Park Inmobiliaria, S.A. de C.V., conforme al Análisis Técnico Urbano, suscrito por el Perito Desarrollo Urbano Arquitecto Mario Guadarrama Hernández, para la relocalización de usos y destinos, conforme a lo establecido en los considerados II, III, V, VI, VII y VIII; condicionada a que previo a cualquier intervención o Manifestación de Construcción, se requiere de autorización del Organismo Pemex Gas y Petroquímica Básica, con la delimitación de zona federal correspondiente.

Con la relocalización de usos y destinos del suelo en 11,824.95 m², en las tres torres que contempla el proyecto, dos de 10 niveles (PB + 5) y una de 11 niveles (PB bajo nivel de banquetas habitables, PB +8), se desarrollan dos sótanos de estacionamiento B.M.B. abarcando la Torre 1 y Torre 2, que no cuantifican para la intensidad de construcción por ser área no habitable, de igual forma, se localizan 2 niveles de departamentos en los sótanos en la Torre 3, que si cuantifican para la intensidad de construcción por ser área habitable, las torres deberán de ser para uso exclusivamente Habitacional, para lo cual se proporcionan en 9,499.44 m² de área libre equivalente al 85.14%, y 1,657.71 m² de desplante que corresponde al 14.85% de la superficie total del predio, estableciendo como superficie máxima de construcción y/o ocupación 15,620.01 m², conforme a lo siguiente:

Nivel	Torre 1	Torre 2	Torre 3	Superficie por nivel
-2	4,135.91 m ²		249.38 m ²	249.38 m ²
-1	4,129.07 m ²		249.38 m ²	249.38 m ²
1	552.57 m ²	552.57 m ²	552.57 m ²	1,657.71 m ²
2	546.09 m ²	546.09 m ²	546.09 m ²	1,657.27 m ²
3	546.09 m ²	546.09 m ²	546.09 m ²	1,657.27 m ²
4	546.09 m ²	546.09 m ²	546.09 m ²	1,657.27 m ²
5	546.09 m ²	546.09 m ²	546.09 m ²	1,657.27 m ²
6	546.09 m ²	546.09 m ²	546.09 m ²	1,657.27 m ²
7	546.09 m ²	546.09 m ²	546.09 m ²	1,657.27 m ²
8	546.09 m ²	546.09 m ²	546.09 m ²	1,657.27 m ²
9	546.09 m ²	546.09 m ²	300.85 m ²	1,393.03 m ²
10	300.85 m ²	300.85 m ²	0.00 m ²	601.70 m ²
Superficie por torre	5,222.14 m ²	5,222.14 m ²	5,174.81 m ²	15,619.09 m ²

(*) El área de estacionamiento en los niveles -2 y -1, con una superficie total de 8,264.98 m², que abarca la Torre 1 y Torre 2, que no cuantifican para la intensidad de construcción por ser área no habitable, de igual forma, se localizan 2 niveles de departamentos en los sótanos en la Torre 3, que si cuantifican para la intensidad de construcción por ser área habitable.

El número máximo de viviendas permitidas dependerá de la superficie por vivienda definida en el proyecto, contemplando 214 departamentos en total (226 S.N.B + 8 S.N.B); lo anterior conforme al Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio número 6010151FODA13 de fecha 13 de marzo del 2013.

SEGUNDO. Para la ejecución del Polígono de Actuación, el propietario deberá cumplir todas las condiciones señaladas a continuación, apercibido que en caso contrario será sancionado conforme a la normatividad aplicable:

1. La superficie máxima de construcción, no podrá exceder 15,620.01 m² sobre el nivel de banquetas, que corresponde a 1.4 veces el área del terreno.
2. El proyecto se desarrollará en una superficie de desplante de 1,657.71 m², equivalente al 14.85% de la superficie del terreno, y un área libre de 9,499.44 m² equivalente al 85.14% de la superficie del terreno.
3. El proyecto no deberá rebasar los 10 niveles en las primeras dos torres, así como el nivel 9 de la torre 3.
4. El proyecto deberá respetar la restricción al frente del predio por el paso de Gasoducto de PEMEX que se indicará en la Delimitación de Zona. También se indica restricción lateral por afectación con 10.00 metros y al fondo con 4.00 metros al eje de la calle 2ª. Cda. Leopoldo Romano y por Barranca.
5. El predio cuenta con 50 árboles, por lo que deberá proveerse su conservación en el desarrollo de cualquier proyecto constructivo y en caso de solicitar su derribo, deberá contar el interesado, previo a la Manifestación de Construcción, con la autorización de la instancia competente, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 37 del Reglamento de la Ley Ambiental del Distrito Federal.
6. El proyecto deberá cumplir con lo indicado en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y su Norma Técnica Complementaria para el Proyecto Arquitectónico, en cuanto a su ejecución.
7. Para la realización del proyecto, los interesados participantes deberán apearse a las disposiciones administrativas, legales, ambientales y reglamentarias, de los programas de desarrollo urbano y la normatividad que de ellos derive, y que resulten aplicables.

TERCERO. La solicitante de la Construcción del Polígono de Actuación, ejerció el derecho conferido en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio 6010-151FODA13, de fecha 13 de marzo de 2013, por lo una vez inscrito en el Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano, de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, estará vigente hasta en tanto se modifique el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuajimalpa de Morelos, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal los días 10 de abril y 31 de julio de 1997.

CUARTO. Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 77 fracción III, 108, 109 y 110 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, se hace del conocimiento de la interesado que cuenta con quince días hábiles, a partir del día siguiente en que surta sus efectos la notificación de la presente, para que interponga el recurso de inconformidad correspondiente, debiéndolo dirigir al superior jerárquico del Director General de Desarrollo Urbano, o bien, a su elección, podrá intentar el juicio de nulidad ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal." (Sic)

10/22



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

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

T 4737 7700



Del dictamen de referencia, se tiene el inmueble visitado tiene permitido 10 (diez) niveles máximos de construcción sobre nivel medio de banqueta, con una superficie máxima de construcción de 15,620.01 m² (quince mil seiscientos veinte punto cero uno metros cuadrados), por lo que, toda vez que del acta de visita de verificación se advierte que el inmueble visitado al momento de la visita de verificación se encontraba conformado por tres cuerpos constructivos de planta baja y ocho niveles, contados sobre nivel medio de banqueta, es decir 9 (nueve) niveles, lo anterior es así, toda vez que la planta baja es considerada como un nivel más, y una superficie de construcción de 14,497.00 m² (catorce mil cuatrocientos noventa y siete metros cuadrados) a partir de nivel medio de banqueta, se hace evidente que los niveles de construcción y superficie máxima de construcción observados al momento de la visita de verificación son los permitidos en las normas de zonificación y ordenación en materia de uso de suelo, de conformidad con la zonificación aplicable al inmueble de mérito, que se establece en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio [REDACTED] de fecha de expedición [REDACTED].

Ahora bien, por lo que hace a la superficie de área libre, es de señalar que de conformidad con la zonificación prevista en el certificado antes citado, se advierte que el inmueble visitado tiene que respetar una superficie de área libre de 9,499.44 m² (nueve mil cuatrocientos noventa y nueve punto cuarenta y cuatro metros cuadrados), equivalente al 84.14%, y si bien es cierto que del acta de visita de verificación materia del presente asunto, se advirtió que el inmueble de referencia tenía una superficie de área libre de 9,400.00 m² (nueve mil cuatrocientos metros cuadrados) también lo que es que del dictamen rendido por el Director Responsable de Obra [REDACTED] y ratificado ante esta autoridad mediante comparecencia de fecha diecisiete de octubre 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 C. [REDACTED] con vigencia del [REDACTED], 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:

11/22





- Que la superficie total del predio es de 11,157.15 m².
- La superficie de desplante es de 1,657.71 m²
- Que la superficie de área libre es de 9,499.44m², correspondiente al 85.14% de la superficie total.

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 escapen 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 forma parte el hecho sobre el cual dictamina y que además, ha estudiado cuidadosamente el problema sometido a su consideración, realizando sus percepciones de los hechos o del material probatorio del proceso con eficacia y ha emitido su concepto sobre tales percepciones y las deducciones que de ellas se concluyen, gracias a las reglas técnicas, científicas de la experiencia que conoce y aplica para esos fines, en forma explicada, motivada, fundada al haber sido emitida por un Director Responsable de Obra acreditado ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda en la materia, el cual al ser un AUXILIAR DE LA ADMINISTRACIÓN, tiene las facultades y conocimientos técnicos requeridos para hacer velar la observancia de la normatividad aplicable a la materia de construcciones, tal y como lo refieren los artículo 32 y 33 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, mismos que a continuación se citan para mayor referencia.

12/22





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.

Bajo ese orden de ideas, y toda vez que del dictamen antes indicado se advierte que el inmueble visitado cuenta con una superficie de área libre de 9,499.44 m² (nueve mil cuatrocientos noventa y nueve punto cuarenta y cuatro 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 tiene por cierta, salvo prueba superveniente en contrario, la superficie de área libre del inmueble asentada en el dictamen de referencia, en ese sentido y toda vez que se advierte del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio [REDACTED] de fecha de expedición [REDACTED] que el inmueble objeto del presente procedimiento debe respetar una superficie de área libre de 9,499.44 m² (nueve mil cuatrocientos noventa y nueve punto cuarenta y cuatro metros cuadrados), equivalente al 84.14%, se hace evidente que respecto a la superficie de área libre señalada en el Dictamen de referencia, es la permitida 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 [REDACTED] de fecha de expedición [REDACTED] concatenado /con el dictamen rendido por el Director Responsable de Obra [REDACTED] y ratificado ante esta autoridad mediante comparecencia de fecha diecisiete de octubre de dos mil dieciocho, ello es así, en virtud de que del dictamen de referencia se desprende que el inmueble visitado cuenta con una superficie de área libre de 9,499.44 m² (nueve mil cuatrocientos noventa y nueve punto cuarenta y cuatro metros cuadrados).

13/22





700-CVV-RE-07

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3209/2018

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 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 [REDACTED] de fecha de expedición [REDACTED] en relación con el dictamen rendido por el Director Responsable de Obra [REDACTED], y ratificado ante esta autoridad mediante comparecencia de fecha diecisiete de octubre de dos mil dieciocho, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

Asimismo, del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio [REDACTED] de fecha de expedición [REDACTED] se desprende que al inmueble visitado le es aplicable la norma de ordenación número 19 referente al "Estudio de Impacto Urbano", tal y como se advierte a continuación:-----

NORMAS DE ORDENACIÓN.

Este predio deberá sujetarse a las restricciones establecidas en el Programa de Desarrollo Urbano vigente.

AL COLINDAR CON EL DERECHO DE VÍA FEDERAL DEL GASODUCTO DE PEMEX DEBERÁ SOLICITAR ANTE LA DEPENDENCIA CORRESPONDIENTE LA DELIMITACIÓN DE ZONA FEDERAL.

AL COLINDAR AL ORIENTE CON LO QUE FUE BARRANCA DEBERÁ SOLICITAR ANTE EL SISTEMA DE AGUAS DE LA CIUDAD DE MÉXICO, LA DELIMITACIÓN DE ZONA FEDERAL CONFORME AL ARTÍCULO 3º FRACCIÓN VIII Y ARTÍCULO 113 FRACCIÓN IV DE LA LEY DE AGUAS NACIONALES Y DEL ARTÍCULO 4º DEL REGLAMENTO DE LA LEY DE AGUAS NACIONALES.

De conformidad con lo dispuesto en los Artículos 93 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; Artículos 76, 77 y 78 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y en la Norma General de Ordenación N° 19, se requiere la aprobación del Dictamen de Impacto Urbano, Estudio de Impacto Ambiental o Dictamen de Impacto Urbano-Ambiental a través del cual se hará constar las posibilidades de dotación de agua, servicios de drenaje y desague de agua pluvial, impacto ambiental, viabilidad y uso del suelo para el predio o inmueble de referencia, para la obtención de la autorización, la Licencia o el Registro de la Manifestación de Construcción correspondiente."

NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN

(LAS QUE APLIQUEN EN SU CASO)

NORMA 15. Referente a "Zonas Federales y Derechos de Vía".

NORMA 19. Referente al "Estudio de Impacto Urbano".⁽²⁾

NORMA 21. Referente a "Barrancas".

En ese sentido, de la información anterior, se desprende que el inmueble visitado debe contar con la Aprobación del Dictamen de Impacto Urbano, Estudio de Impacto Ambiental o Dictamen de Impacto Urbano-Ambiental, a través del cual se haga constar las posibilidades de dotación de agua, servicios de drenaje y desague de agua pluvial, impacto ambiental, viabilidad y uso del suelo para el predio o inmueble de referencia, para la obtención de la autorización, la Licencia o el registro de la Manifestación de Construcción correspondiente; al respecto es de señalar que de autos se advierte copia cotejada con original del oficio número [REDACTED] de fecha [REDACTED] relativo al



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

Carolina Núñez 132 piso 11
Col. Nueva Buena CP 03720
inveadf@gob.mx

1 4737 7700



Dictamen positivo de Impacto Urbano relativo al 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. -----

"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 Secretarías las expedirá en los términos que señale esta ley y su reglamento".-----

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

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

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

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

Artículo 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 -----





700-CVV-RE-07

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3209/2018

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.

16/22

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

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

a) Para usos cuyo aprovechamiento se haya iniciado con anterioridad a la entrada en vigor de los planes parciales de desarrollo urbano aprobados y publicados en el Diario Oficial de la Federación del año 1982; o





b) Para usos permitidos en los planes o Programas Parciales de Desarrollo Urbano que se hayan aprobado y publicado en el Diario Oficial de la Federación el 17 de mayo de 1982 y hasta antes de la entrada en vigor de los Programas vigentes y cuyo aprovechamiento se haya iniciado en dicho periodo. -----

Por lo que hace al uso de suelo utilizado en el inmueble visitado, en relación con los usos 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 proceso de construcción, sin que pudiera determinarse el uso que en su caso se destinará en la totalidad del 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.- 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: -----

17/22

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. -----





700-CVV-RE-07

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3209/2018

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, la obligación ha sido materia de estudio en párrafos que anteceden, de la cual se tuvo por cumplida la obligación de contar con el Dictamen de Impacto Urbano correspondiente, por lo tanto debe estarse a lo resuelto en dicho apartado. -----

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 desarrollo urbano y 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 la visitada NO podría conseguir mayores beneficios que el que esta autoridad determine el cumplimiento a las disposiciones legales y reglamentarias en materia de uso de suelo, al respecto, sirven de apoyo por analogía la siguiente Tesis: -----

18/22

No. Registro: 39,938

Precedente

Época: Quinta

Instancia: Tercera Sala Regional Hidalgo-México

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

Tesis: V-TASR-XXXIII-1729

Página: 354

CÓDIGO FISCAL DE LA FEDERACIÓN

EXHAUSTIVIDAD EN EL RECURSO ADMINISTRATIVO.- NO ES NECESARIO EL ESTUDIO DE TODOS LOS AGRAVIOS, SINO DE AQUEL QUE SEA SUFICIENTE PARA DESVIRTUAR LA VALIDEZ DEL ACTO RECURRIDO Y OTORGUE UN MAYOR BENEFICIO AL RECURRENTE.-

El artículo 132 del Código Fiscal de la Federación establece que cuando uno de los agravios sea suficiente para desvirtuar la validez del acto impugnado, bastará con el examen de dicho punto, lo que es congruente con el principio de prontitud de resolución que como garantía individual se



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

Carolina Martí 132 piso 11
Col. Noche Buena C.P. 03720
inveadf@df.gob.mx

T 4737 7700



700-CVV-RE-07

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3209/2018

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, de conformidad con la zonificación prevista en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio [REDACTED] de fecha de expedición [REDACTED] en relación con el dictamen rendido por el Director Responsable de Obra [REDACTED] y ratificado ante esta autoridad mediante comparecencia de fecha diecisiete de octubre de dos mil dieciocho, se resuelve no imponer sanción alguna al C. Titular y/o propietario y/o Poseedor del inmueble materia del presente procedimiento de verificación. -----

19/22

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal y 35 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se resuelve en los siguientes términos.-----

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

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

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

RESUELVE

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.-----



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

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

T 4737 7700



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

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

CUARTO.- Por lo que hace a los niveles, superficie de construcción, superficie de área libre y Dictamen de Impacto Urbano, se resuelve no imponer sanción alguna al C. Titular y/o propietario y/o Poseedor del inmueble materia del presente procedimiento de verificación lo anterior 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.-----

20/22

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.-----

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 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.-----

21/22

OCTAVO.- Notifíquese el contenido de la presente resolución al C. Titular y/o propietario y/o Poseedor del inmueble materia del presente procedimiento de verificación, en el domicilio ubicado en Avenida México, número 363 (trescientos sesenta y tres), colonia Adolfo López Mateos, Demarcación Territorial Cuajimalpa de Morelos, en esta Ciudad; así como al C. [REDACTED], en su carácter de visitado del inmueble materia del presente procedimiento de verificación, y/o a los CC. [REDACTED]

[REDACTED] autorizados en el presente procedimiento, en el domicilio ubicado en [REDACTED]

[REDACTED] precisando que en caso de que el domicilio antes señalado no existiera, o se presente alguna imposibilidad para efectuar la notificación ordenada, notifíquese en el domicilio del inmueble visitado, previa razón que se levante para tal efecto, 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





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

700-CVV-RE-07

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3209/2018

manera supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal en términos de su numeral 7.

NOVENO.- Previa notificación de la presente determinación administrativa que conste en las actuaciones del procedimiento número INVEADF/OV/DUYUS/3209/2018, 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 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/JUN

22/22



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

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

1 4737 7700