



MH

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3250/2018

700-CVV-RE-07

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

VISTOS para resolver en definitiva los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Carretera México Toluca, número 5392 (cinco mil trescientos noventa y dos), colonia El Yaqui, 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/3250/2018, 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 treinta de agosto de dos mil dieciocho, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por el C. [REDACTED] mediante el cual formuló observaciones y presentó las pruebas que 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 cuatro de septiembre de dos mil dieciocho, mediante el cual se reconoció la personalidad del promovente, en su carácter de apoderado legal de la persona moral denominada [REDACTED] en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso de Administración, identificado con el número 2275/2016, propietaria y/o poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, de igual forma 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 trece horas del veinticinco de septiembre de dos mil dieciocho, en la cual se hizo constar la comparecencia del promovente, diligencia en la que se desahogaron las pruebas admitidas.-----
- 3) Una vez substanciado el presente procedimiento de verificación, esta Instancia resuelve en términos de los siguientes:-----

1/18

-----**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





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3250/2018

700-CVV-RE-07

Administración Pública del Distrito Federal; 1, 2 fracciones II y VI, 3, 5 y 6 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VIII, IX, 7 fracciones I, II, III, IV, 8, 9 y 13 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal; 1, 2 fracciones III y V, 6 fracción IV, 7 apartado A fracciones I inciso d) y IV, 8 fracción II, 18, 19 fracción IV y Décimo Primero Transitorio de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 1, 2, 3 fracción VII, 7, 22 fracción II, 23, 25 apartado A BIS, sección primera, fracciones I, V, VIII y X del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, 1 fracción IV, 2, 3 fracciones II, III y V, 4, 14 fracción IV, 35 y 78 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal y artículo Quinto Transitorio de la Ley Orgánica de Alcaldías de la Ciudad de México, publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el cuatro de mayo de dos mil dieciocho.

**SEGUNDO.-** El objeto de la presente resolución, es determinar el cumplimiento a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como al Programa General de Desarrollo Urbano, Programa Delegacional y/o Parcial de Desarrollo Urbano para la Demarcación Territorial **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.

2/18

**TERCERO.-** LA CALIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN, se realiza de conformidad a lo previsto en el artículo 35 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, toda vez que se ingresó en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito de observaciones a que hace referencia el artículo 29 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a llevar a cabo el estudio del mismo, así como a dictar resolución debidamente fundada y motivada de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos.

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

-----  
-----  
-----  
-----  
-----





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3250/2018

700-CVV-RE-07

DE REGULACIÓN AMBIENTAL.

EN RELACIÓN CON EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, SE HACEN CONSTAR LOS SIGUIENTES HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS:

CONSTITUIDO PLENAMENTE EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, CERCIORADO DE SER EL CORRECTO POR ASÍ INDICARLO LAS PLACAS DE NOMENCLATURA OFICIAL Y PREVIA CORROBORACION DEL VISITADO QUIEN LO DA POR CIERTO. OBSERVO QUE SE TRATA DE UN PREDIO DONDE SE OBSERVA UN CUERPO CONSTRUCTIVO DE DOCE NIVELES Y EL LEVANTAMIENTO DE MUROS DEL PRIMER NIVEL DE UN SEGUNDO CUERPO CONSTRUCTIVO AMBOS EN OBRA NEGRA, EL ACCESO AL PREDIO ES A TRAVÉS DE UN DERECHO DE PASO CEDIDO POR EL PREDIO MARCADO CON EL NÚMERO [REDACTED] AL INTERIOR DEL INMUEBLE SE OBSERVA MATERIAL, MAQUINARIA Y HERRAMIENTAS PROPIAS DE LA CONSTRUCCIÓN. CON RESPECTO AL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN SE OBSERVA QUE: 1.- EL NÚMERO DE NIVELES DE LA EDIFICACIÓN A PARTIR DEL NIVEL MEDIO DE BANQUETA ES DE 12. 2.- EL USO DE SUELO OBSERVADO EN EL PREDIO AL MOMENTO DE LA DILIGENCIA ES DE TRABAJOS DE CONSTRUCCIÓN ; 3.- LA MEDICIÓN DE LAS SIGUIENTES SUPERFICIES. A) EL PREDIO TIENE UNA SUPERFICIE DE 4196 M2 (CUATRO MIL CIENTO NOVENTA Y SEIS METROS CUADRADOS); B) LA SUPERFICIE UTILIZADA AL MOMENTO DE LA DILIGENCIA ES DE 26439.24 M2 (VEINTISEIS MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y NUEVE PUNTO VEINTICUATRO METROS CUADRADOS); C) LA SUPERFICIE CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL MEDIO DE BANQUETA AL MOMENTO DE LA DILIGENCIA ES DE 8000 M2 (OCHO MIL METROS CUADRADOS); D) LA ALTURA DEL NIVEL DE BANQUETA AL PUNTO MAS ALTO DE LOSA AL MOMENTO DE LA DILIGENCIA ES DE 33.12 M (TREINTA Y TRES PUNTO DOCE METROS LINEALES); E) EL ÁREA LIBRE AL MOMENTO DE LA DILIGENCIA ES DE 2233 M2 (DOS MIL DOSCIENTOS TREINTA Y TRES METROS CUADRADOS); A.- EXHIBE CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN DE USO DE SUELO DESCRITO EN APARTADO DE DOCUMENTOS ; B.-MUESTRA AL MOMENTO DICTÁMENES DESCRITOS EN APARTADO CORRESPONDIENTE C.-EXHIBE DOCUMENTACIÓN DESCRITA EN APARTADO DE DOCUMENTOS PARA ACREDITAR EL EJERCICIO DEL DERECHO CONFERIDO CITADO EN EL CERTIFICADO QUE AL EFECTO SE HAYA EXPEDIDO RESPECTO DEL PREDIO OBJETO DE VERIFICACIÓN.

De lo anterior, se desprende que se trata de una obra nueva en proceso de construcción, conformada al momento de la visita de verificación **por dos cuerpos constructivos; el primero constituido por doce (12) niveles contados a partir de nivel de banquetta y el segundo de ellos en levantamiento de muros del primer nivel; en una superficie del predio de 4,196 m<sup>2</sup> (cuatro mil ciento noventa y seis metros cuadrados), con una superficie de construcción de 8,000 m<sup>2</sup> (ocho mil metros cuadrados), y una superficie de área libre de 2,233 m<sup>2</sup> (dos mil doscientos treinta y tres metros cuadrados)**, superficies que se determinaron utilizando telemetro laser digital marca Bosch, tal y como lo asienta el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, quien se encuentra dotado de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones, de conformidad con lo previsto en el artículo 29 fracción III de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal y 3 fracción XVI del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

3/18

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.**





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3250/2018

700-CVV-RE-07

*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:-----

VERIFICACION ANTES MENCIONADA, POR LO QUE MUESTRA LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS.

- I.- CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, TIPO COPIA SIMPLE, CON FECHA DE EXPEDICIÓN QUINCE DE SEPTIEMBRE DEL DOS MIL DIECISEIS, CON VIGENCIA DE UN AÑO CONTADO A PARTIR DEL DÍA SIGUIENTE DE SU EXPEDICIÓN, FOLIO 60964-151RAED16, PARA EL DOMICILIO QUE NOS OCUPA.
- II.- DICTAMEN DE ESTUDIO DE IMPACTO URBANO EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, TIPO COPIA SIMPLE, CON FECHA DE EXPEDICIÓN VEINTIOCHO DE ABRIL DEL DOS MIL DIECISEIS, CON VIGENCIA DE NO INDICA, FOLIO SEDUVI/9150/2016, DGAU.16/DEIU/020/2016, SIGNADO POR DIRECTOR GENERAL DE ADMINISTRACIÓN URBANA.
- III.- REGISTRO DE MANIFESTACION DE CONSTRUCCIÓN TIPO B O C EXPEDIDO POR DELEGACIÓN CUAJIMALPA DE MORELOS, TIPO ORIGINAL, CON FECHA DE EXPEDICIÓN VEINTE DE OCTUBRE DEL DOS MIL DIECISEIS, CON VIGENCIA DE NO INDICA, FOLIO V1-MC/003/16, VON SELLO DE RECIBIDO Y SELLO DE REGISTRADO DE VENTANILLA UNICA DELEGACIONAL EN DELEGACION CUAJIMALPA.
- IV.- RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA DE PROYECTO EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE, TIPO COPIA SIMPLE, CON FECHA DE EXPEDICIÓN OCHO DE ABRIL DEL DOS MIL QUINCE, CON VIGENCIA DE NO INDICA, FOLIO DE INGRESO 017719/2014, NUMERO DE OFICIO SEDEMA/DGRA/DEIA/003535/2015, PARA EL DOMICILIO QUE NOS OCUPA, SIGNAFO POR EL DIRECTOR GENERAL DE REGULACIÓN AMBIENTAL.

4/18

Documentales de las cuales esta autoridad se pronunciara en párrafos posteriores toda vez que obran en copia cotejada con original en autos del presente procedimiento.-----

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

*"PRUEBAS DOCUMENTALES. SU RELACIÓN EN LA AUDIENCIA CONSTITUCIONAL. Para dar cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 151, primer párrafo de la Ley de Amparo, es suficiente que en el acta de la audiencia se señale que se dio lectura a las 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."*





**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3250/2018**

**700-CVV-RE-07**

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 relevara al juzgador del análisis de su contenido para determinar si la misma tiene relación con los hechos respectivos, situación que sería contraria a la naturaleza y finalidad procesal de las pruebas.

5/18

**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: Victor 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.**





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3250/2018

700-CVV-RE-07

*Los artículos 150 y 152 de la Ley de Amparo, así como el 79 del Código Federal de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria a los juicios de garantías, disponen que en el juicio de amparo son admisibles toda clase de pruebas, con excepción de la de posiciones y de las que atenten contra la moral y el derecho y que, a efecto de que las partes puedan rendirlas, las autoridades están obligadas a expedir con toda oportunidad las que tengan en su poder y si no cumplen con esa obligación, a petición del interesado, el Juez de Distrito les exigirá tales medios de prueba con el único requisito de que, previo a esa petición, se hubieran solicitado directamente a los funcionarios. Sin embargo, el contenido de dichos dispositivos no debe interpretarse en el sentido de que el juzgador está obligado, en todos los casos, a recabar las pruebas ofrecidas por las partes, sino que, para su admisión, deben cumplir con los principios de pertinencia e idoneidad. Ahora bien, el primero de tales principios impone como limitación al juzgador, tanto al calificar la admisión o desechamiento de las pruebas ofrecidas por las partes como las que traiga oficiosamente, que tengan relación inmediata con los hechos controvertidos, con la finalidad de evitar, por economía procesal, diligencias innecesarias y carentes de objeto, y el segundo, regido, a su vez, por los principios de expeditez en la administración de justicia y de economía procesal, consiste en que la prueba sea el medio apropiado y adecuado para probar el hecho que se pretende demostrar, de modo que intentar recabar una prueba que no cumpla con esas exigencias provocaría una mayor dilación en el trámite del proceso en perjuicio de los justiciables y de la pronta y expedita impartición de justicia.*

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 idónea que obra en las constancias que integran el expediente en que se actúa para acreditar en su caso el uso de suelo y superficies desarrollados en el inmueble visitado, es la copia cotejada con copia original del **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio 60964-151RAED16, de fecha de expedición quince de septiembre de dos mil dieciséis**, relativo al inmueble visitado, el mismo que se adminicula directamente con el contenido del oficio 101.1705 de fecha doce de agosto de dos mil once signado por el Ingeniero Alejandro Fuente Aguilar, Director General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo y Vivienda del Distrito Federal mediante el cual señala que los certificados de Uso del Suelo en cualquiera de sus modalidades podrán ser consultados en la página electrónica de dicha Secretaría ([www.seduvi.cdmx.gob.mx](http://www.seduvi.cdmx.gob.mx)), en el icono de trámites y servicios, opción "Consulta de Certificados", en este caso con número de folio **60964-151RAED16**, año 2016 (dos mil dieciséis), lo anterior es así, toda vez que para conocer la verdad sobre los puntos controvertidos esta autoridad puede valerse de cualquier persona, sea parte o tercero, y de cualquier cosa o documento, ya sea que pertenezca a las partes o a un tercero; sin más limitación que las pruebas no estén prohibidas por la ley ni sean contrarias a la moral, de conformidad con el artículo 278 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria a la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal conforme a su artículo 4 párrafo segundo, siendo que al tratarse de un medio de comunicación electrónico que se encuentra en internet, constituye un sistema mundial de 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, por lo que el mismo se valora en

6/18





**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3250/2018**

**700-CVV-RE-07**

términos del artículo 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria a la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal conforme a su artículo 4 párrafo segundo.-----

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

Registro No. 186243  
Localización:  
Novena Época  
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta  
XVI, Agosto de 2002  
Página: 1306  
Tesis: V.3o.10 C  
Tesis Aislada  
Materia(s): Civil

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

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

7/18

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.-----

Ahora bien, si bien es cierto del mismo Certificado se desprende que tenía una vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, esto fue hasta el dieciséis de septiembre 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 las constancias que obran en autos se desprende la copia cotejada con original del Registro de Manifestación de Construcción Tipo B o C, con número de folio V1-MC/003/16, de fecha treinta y uno de octubre de dos mil dieciséis, referente al domicilio señalado en el certificado de mérito,





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3250/2018

700-CVV-RE-07

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:-----

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

8/18

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 60964-151RAED16, de fecha de expedición quince de septiembre de dos mil dieciséis**, al haber tramitado su Registro de Manifestación de Construcción Tipo B o C, con número de folio V1-MC/003/16, de fecha treinta y uno de octubre de dos mil dieciséis, durante la vigencia del Certificado de referencia, lo anterior sumado al hecho que del propio certificado se desprende en la parte conducente lo siguiente: “...La vigencia del presente Certificado es de un año, contado a partir del día siguiente al de su expedición, sin embargo, una vez ejercido en tiempo y forma el derecho conferido en el mismo, a través del registro de la manifestación de construcción correspondiente, no será necesario obtener una nueva certificación...” (sic), por lo que resulta procedente tomarlo en cuenta para la emisión de la presente determinación.-----

Una vez precisado lo anterior, del estudio y análisis del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio **60964-151RAED16, de fecha de expedición quince de septiembre de dos mil dieciséis**, se hace constar que se aprobó el Dictamen para la constitución de un polígono de actuación mediante el sistema de actuación privado, en el predio materia del presente procedimiento, Inscrito en el Registro de los planes y programas en el acta 229 (doscientos veintinueve), Libro V, Volumen Uno de Polígonos de Actuación, el veintitrés de julio de dos mil catorce, de donde se desprende lo





**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3250/2018**

**700-CVV-RE-07**

siguiente:

Asimismo, mediante ACUERDO POR EL QUE SE APRUEBA EL DICTAMEN PARA LA CONSTITUCIÓN DE UN POLÍGONO DE ACTUACIÓN MEDIANTE EL SISTEMA DE ACTUACIÓN PRIVADO PARA EL PREDIO UBICADO EN LA CARRETERA MÉXICO-TOLUCA NÚMERO 5392 (ANTES 2971) COLONIA EL YAQUI, DELEGACIÓN CUAJIMALPA DE MORELOS, REGISTRADO CON EL NÚMERO E FOLIO 24459-61CALU14, de fecha 18 de julio de 2014, signada por el secretario de Desarrollo Urbano e Inscripción en el Registro de los Planos y Programas en el Libro V de POLÍGONOS DE ACTUACIÓN, Volumen Uno, Acta 229, Fecha de Inscripción 23 de julio de 2014, se dictamina procedente lo siguiente:

**PRIMERO.** Se aprueba la constitución del Polígono de Actuación mediante el Sistema de Actuación Privado, solicitado por los ciudadanos Ricardo Ballesteros Gutiérrez y Luis Alberto Casillas Vega, en su calidad de Apoderados Legales del Fideicomiso número 717, Banco Activer, Sociedad Anónima, Institución de Banco Múltiple, Grupo Financiero Activer, a través de la Ventanilla Única de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda SEDUMI SITE (Sistema Integral de Trámites Electrónicos), con número de Folio 24459-61CALU14, para el predio ubicado en la Carretera México-Toluca número 5392 (antes 2971), Colonia El Yaqui, Delegación Cuajimalpa de Morelos, con una superficie de terreno de 4,196.00 m<sup>2</sup>, para llevar a cabo la construcción de un conjunto habitacional de cuatrocientos treinta y cuatro (434) viviendas, amenidades y estacionamiento (87 cajones en Planta Baja), que se localizarán en dos (2) Torres que constan de 34 niveles, equivalentes a 35 niveles, ya que el nivel 2 es de doble altura (Planta Baja más 33 niveles y azotea), alcanzando una altura total de 103.44 metros al nivel superior del perfil del Cuarto de Máquinas; el proyecto cuenta con una superficie de desplante de 2,028.00 m<sup>2</sup> (48.33%) y un área libre de 2,168.00 m<sup>2</sup> (51.67%), con una superficie total de construcción de 46,021.94 m<sup>2</sup>, que corresponden a 10.97 veces el área del terreno (v.a.t.).

Niveles	Usos	Superficie de construcción
Nivel 1 (Planta Baja)	Estacionamiento	1,548.00 m <sup>2</sup>
	Servicios	480.00 m <sup>2</sup>
Nivel 2 (doble altura)	Amenidades	1,448.74 m <sup>2</sup>
Nivel 3 al 33	Vivienda	41,974.00 m <sup>2</sup>
Nivel 34	Cuarto de Amenidades y Cuarto de Máquinas	571.20 m <sup>2</sup>
<b>Superficie total sobre el nivel de banqueta (S.N.B.)</b>		<b>46,021.94 m<sup>2</sup></b>
Sótano 1	Estacionamiento	3,961.49 m <sup>2</sup>
Sótano 2 al 5	Estacionamiento	15,845.96 m <sup>2</sup>
<b>Superficie total bajo el nivel de banqueta (S.N.B.)</b>		<b>19,807.45 m<sup>2</sup></b>

Este proyecto cuenta con 5 sótanos bajo el nivel de banqueta, con una superficie total de construcción de 19,807.45 m<sup>2</sup>, en donde se sitúan 756 cajones de estacionamiento, que no cuantifican para efectos del Polígono de Actuación, por tratarse de un área no habitable. El proyecto se encuentra sustentado en el estudio elaborado por el Pente en Desarrollo Urbano, Arq. José Huber Vázquez Partida, con número de registro PDU-0114.

**SEGUNDO.** El Polígono de Actuación deberá cumplir con las siguientes condiciones:

1. La superficie máxima de construcción, no podrá exceder 46,021.94 m<sup>2</sup> sobre el nivel de banqueta, que corresponden a 10.97 veces el área del terreno (v.a.t.).
2. El proyecto se desplantará en una superficie de desplante de 2,028.00 m<sup>2</sup>, equivalente al 48.33% de la superficie del terreno, y un área libre de 2,168.00 m<sup>2</sup> equivalente al 51.67% de la superficie del terreno.
3. El proyecto no deberá rebasar los 34 niveles, equivalentes a 35, ya que el nivel 2 es de doble altura (Planta Baja más 33 niveles y azotea), alcanzando una altura de 103.44 metros sobre el nivel de banqueta al nivel de piso terminado del nivel de Arcos y 103.44 metros al nivel superior del perfil del Cuarto de Máquinas.
4. El proyecto deberá respetar la restricción de 30.00 metros al eje de la Carretera México-Toluca, así como restricciones laterales de 3.5 metros previstas en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo de fecha 28 de octubre de 2013, con Folio número 31755-151RAED13.
5. Se deberá contar con la Autorización de la instancia competente, de conformidad con lo estipulado en el Artículo 37 del Reglamento de la Ley Ambiental del Distrito Federal, debido a que el predio se encuentra arbolado, si se presenta una Manifestación de Construcción donde se implique el derribo de árboles.
6. Se deberá instalar un Sistema Alternativo para el Aprovechamiento y Captación del Agua Pluvial, autorizado por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México.
7. Tramitar el Dictamen de Impacto Urbano, Estudio de Impacto Ambiental o Dictamen de Impacto Urbano-Ambiental, conforme a lo dispuesto en el Artículo 93 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.
8. El estacionamiento deberá cumplir con lo indicado en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y su Norma Técnica Complementaria para el Proyecto Arquitectónico.
9. Para la realización del proyecto, los interesados participantes deberán apoyarse a las disposiciones legales y reglamentarias, de los programas de desarrollo urbano y la normatividad que de ellos derive, y que resulten aplicables.

**TERCERO.** Los beneficiarios tienen la obligación de cumplir con todas las condiciones señaladas en el apartado anterior; de lo contrario, los responsables serán sancionados conforme a la normatividad aplicable.

**CUARTO.** Los Certificados Únicos de Zonificación de Uso de Suelo que se soliciten para el predio ubicado en la Carretera México-Toluca número 5392 (antes 2971), Colonia El Yaqui, Delegación Cuajimalpa de Morelos, se emitirán en conformidad con el presente Acuerdo, a partir del momento de su inscripción en el Registro de los Planos y Programas de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

**QUINTO.** Los términos del presente Acuerdo, no podrán ser modificados a la solicitud del particular. En caso de que debido a un cambio en las condiciones del proyecto, se requiera realizar ajustes o modificaciones, será necesario ingresar una nueva solicitud de constitución de Polígono de Actuación, que tome como base la zonificación establecida por el Programa de Desarrollo Urbano vigente en ese momento, misma que se solventará, conforme al Manual de Trámites y Servicios al Público o la legislación aplicable, además de efectuar el pago correspondiente a la nueva inscripción en el Registro de los Planos y Programas de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

**SEXTO.** Inscribirse el presente Acuerdo en el Registro de Planos y Programas de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, toda vez que ya se realizó el pago de los derechos correspondiente, de conformidad con el Artículo 242 del Código Fiscal del Distrito Federal.

**SEPTIMO.** La Dirección General de Desarrollo Urbano deberá permitir copia certificada de este Acuerdo, al Registro Público de la Propiedad y de Comercio e Informar que el particular deberá gestionar la inscripción de dicho Acuerdo, exhibiendo en su oportunidad, el Recibo de Pago de los derechos de inscripción correspondientes.

**OCTAVO.** El presente Acuerdo, no exime del cumplimiento de las demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables en la materia, por lo que el incumplimiento de las mismas, dará lugar a las sanciones que las autoridades competentes impongan. (SIC)

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





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3250/2018

700-CVV-RE-07

visita de verificación, por lo que esta autoridad se encuentra imposibilitada para emitir pronunciamiento alguno al respecto.-----

De lo anterior, se desprende que el inmueble visitado tiene permitidos hasta treinta y cinco (35) niveles máximos de construcción, toda vez que el nivel 2 (dos) es de doble altura, con una superficie máxima de construcción de 46,021.94 m<sup>2</sup> (cuarenta y seis mil veintiún punto noventa y cuatro metros cuadrados), y un área libre de 2,168.00 m<sup>2</sup> (dos mil ciento sesenta y ocho metros cuadrados), por lo que se hace evidente que los niveles, la superficie de construcción y la 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 **60964-151RAED16**, de fecha de expedición quince de septiembre de dos mil dieciséis, el cual contiene el Dictamen para la constitución de un polígono de actuación mediante el sistema de actuación privado, en el predio materia del presente procedimiento, Inscrito en el Registro de los planes y programas en el acta 229 (doscientos veintinueve), Libro V, Volumen Uno de Polígonos de Actuación, el veintitrés de julio de dos mil catorce, relativo al inmueble visitado, toda vez que ha quedado precisado en líneas que anteceden que el inmueble visitado se encontraba conformado al momento de la visita de verificación por dos cuerpos constructivos; el primero constituido por doce (12) niveles contados a partir de nivel de banquetta y el segundo de ellos en levantamiento de muros del primer nivel; con una superficie de construcción de 8,000 m<sup>2</sup> (ocho mil metros cuadrados), y una superficie de área libre de 2,233 m<sup>2</sup> (dos mil doscientos treinta y tres metros cuadrados), lo anterior es así en virtud de que el inmueble visitado debe contar con 2,168.00 m<sup>2</sup> (dos mil ciento sesenta y ocho metros cuadrados), siendo que tiene una superficie de área libre de 2,233 m<sup>2</sup> (dos mil doscientos treinta y tres metros cuadrados), es decir, una superficie mayor a la requerida como mínima.-----

10/18

Por lo anterior, esta autoridad determina que el visitado observa las disposiciones legales y reglamentarias en materia de uso de suelo, respecto al número de niveles, la superficie de construcción y el porcentaje de área libre permitidos para el inmueble visitado, de conformidad con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio 60964-151RAED16, de fecha de expedición quince de septiembre de dos mil dieciséis, el cual contiene el Dictamen para la constitución de un polígono de actuación mediante el sistema de actuación privado, en el predio materia del presente procedimiento, Inscrito en el Registro de los planes y programas en el acta 229 (doscientos veintinueve), Libro V, Volumen Uno de Polígonos de Actuación, el veintitrés de julio de dos mil catorce, relativo al inmueble visitado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismo que se cita:----

-----  
-----  
-----





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3250/2018

700-CVV-RE-07

*“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.*-----

11/18

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

*“Artículo 158. Los certificados de zonificación se clasifican en:-----*

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

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

El tiempo de vigencia para ejercitar las actividades para las que se expiden los certificados señalados en las fracciones I y II es de un año contado a partir del día siguiente al de su expedición.-----

Una vez realizado el trámite para el cual fue solicitado cualquiera de los certificados antes señalados, y habiéndolo ejercido con una declaración de apertura, licencia de funcionamiento, licencia o manifestación de construcción, no será necesario obtener un nuevo Certificado, a menos que se modifique el uso y superficie solicitado del inmueble, o debido a las modificaciones





**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3250/2018**

**700-CVV-RE-07**

a los Programas 77 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:-----

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.-----

12/18

Por lo que hace al uso de suelo utilizado en el inmueble visitado, en relación con los usos de suelo permitidos, en términos de la zonificación aplicable que se establece en el Certificado de referencia, esta autoridad determina poner fin al presente procedimiento al existir imposibilidad material de continuarlo por causas sobrevenidas, es decir, al no contar con los elementos suficientes que permitan dictar resolución fundada y motivada, en la cual se califique el uso de suelo de dicho inmueble y se fijen, en su caso, las responsabilidades que correspondan; así como las sanciones y medidas de seguridad que procedan en los términos de los ordenamientos de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como el Programa General de Desarrollo Urbano, Programa Delegacional y/o Parcial de Desarrollo Urbano para la Demarcación Territorial Cuajimalpa de Morelos, y Normas de Ordenación en el Distrito Federal, en relación con el Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, toda vez que al momento en que se practicó la visita de verificación materia del presente asunto, únicamente se advirtió que se trataba de una





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3250/2018

700-CVV-RE-07

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 una vez concluida la obra.-----

Asimismo, del objeto y alcance que señala la Orden de Visita de Verificación materia del presente asunto, se desprende en la parte conducente, que: "Para el cumplimiento del objeto y alcance, el visitado debe exhibir:... B.- Los dictámenes y/o permisos que en su caso apliquen al inmueble visitado, con base en lo establecido en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento, así como en el Programa General, Programa Delegacional y/o Programa Parcial de Desarrollo Urbano y Normas de Ordenación..." (sic). Al respecto, el artículo 86 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, dispone de manera textual, lo siguiente:-----

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

A) Dictamen de impacto urbano y/o impacto urbano ambiental, cuando se pretendan ejecutar:-----

I. Proyectos de vivienda con más de 10,000 metros cuadrados de construcción;-----

II. Proyectos de oficinas, comercios, servicios, industria o equipamiento con más de 5,000 metros cuadrados de construcción;-----

III. Proyectos de usos mixtos (habitacional, comercio, servicios o equipamiento) con más de 5,000 metros cuadrados de construcción; y-----

IV. Proyectos donde aplique la Norma de Ordenación General número 10.-----

B) Únicamente Dictamen de impacto urbano en los siguientes casos:-----

I. Estaciones de servicio de combustibles para carburación como gasolina, diésel, gas LP y gas natural, para el servicio público y/o autoconsumo.-----

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

II. Crematorios.-----

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

Al respecto, de las constancias que obran en autos se advierte la copia cotejada con original del oficio SEDUVI/DGAU/9150/2016, DGAU.16/DEIU/020/2016, de fecha veintiocho de abril de dos mil dieciséis; en el cual se resuelve emitir el dictamen de estudio de impacto urbano positivo para el proyecto de construcción solicitado en el inmueble visitado, así como la copia cotejada con original de la resolución administrativa con numero de oficio SEDEMA/DGRA/DEIA/003535/2015, de fecha ocho de abril de dos mil quince, signada por el Director General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal; en la cual se resuelve emitir la autorización





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3250/2018

700-CVV-RE-07

condicionada en materia de impacto ambiental para el proyecto de construcción solicitado en el inmueble visitado, documentos que salvo prueba en contrario se les otorga pleno valor probatorio al tratarse de documentos expedidos por funcionarios públicos 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; derivado de lo anterior se advierte el cumplimiento respecto de dichos Dictámenes, sin que esta autoridad emita pronunciamiento respecto del cumplimiento de cada uno de los puntos que contienen los mismos, 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 60964-151RAED16, de fecha de expedición quince de septiembre de dos mil dieciséis, el cual contiene el Dictamen para la constitución de un polígono de actuación mediante el sistema de actuación privado, en el predio materia del presente procedimiento, Inscrito en el Registro de los planes y programas en el acta 229 (doscientos veintinueve), Libro V, Volumen Uno de Polígonos de Actuación, el veintitrés de julio de dos mil catorce, relativo al inmueble visitado, concatenado con la copia cotejada con original del oficio SEDUVI/DGAU/9150/2016, DGAU.16/DEIU/020/2016, de fecha veintiocho de abril de dos mil dieciséis, y la copia cotejada con original de la resolución administrativa con numero de oficio SEDEMA/DGRA/DEIA/003535/2015, de fecha ocho de abril de dos mil quince, se resuelve no imponer sanción alguna a la persona moral denominada [REDACTED]

14/18

[REDACTED] en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso de Administración, identificado con el número 2275/2016, propietaria y/o poseedora del inmueble materia del presente procedimiento.

Ahora bien, y en virtud de que del estudio del texto del acta de visita de verificación, se advierte el cumplimiento a las disposiciones legales y reglamentarias en materia de uso de suelo, de conformidad con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio 60964-151RAED16, de fecha de expedición quince de septiembre de dos mil dieciséis, el cual contiene el Dictamen para la constitución de un polígono de actuación mediante el sistema de actuación privado, en el predio materia del presente procedimiento, Inscrito en el Registro de los planes y programas en el acta 229 (doscientos veintinueve), Libro V, Volumen Uno de Polígonos de Actuación, el veintitrés de julio de dos mil catorce, relativo al inmueble visitado, concatenado con la copia





**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3250/2018**

**700-CVV-RE-07**

cotejada con original del oficio SEDUVI/DGAU/9150/2016, DGAU.16/DEIU/020/2016, de fecha veintiocho de abril de dos mil dieciséis, y la copia cotejada con original de la resolución administrativa con numero de oficio SEDEMA/DGRA/DEIA/003535/2015, de fecha ocho de abril de dos mil quince, esta autoridad determina precedente NO entrar al estudio y análisis del escrito de observaciones ingresado en la oficialía de partes de este Instituto, toda vez que en nada cambiaría el sentido de la presente resolución administrativa, adicionalmente que la visitada NO podría conseguir mayores beneficios que el que esta autoridad determine el cumplimiento a las disposiciones legales y reglamentarias en materia de uso de suelo, al respecto, sirven de apoyo por analogía la siguiente Tesis:-----

No. Registro: 39,938

Precedente

Época: Quinta

Instancia: Tercera Sala Regional Hidalgo-México

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

Tesis: V-TASR-XXXIII-1729

Página: 354

**CÓDIGO FISCAL DE LA FEDERACIÓN**

15/18

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

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

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

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





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3250/2018

700-CVV-RE-07

“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. -----

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

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

16/18

**CUARTO.-** Por lo que hace a los niveles, superficie de construcción, superficie de área libre, el Dictamen de Impacto Urbano y el Dictamen de Impacto Ambiental, se resuelve **no imponer sanción alguna** a la persona moral denominada [REDACTED]

[REDACTED] en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso de Administración, identificado con el número 2275/2016, propietaria y/o poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, 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.-----

**SEXTO.-** Gírese oficio a la Coordinación de Verificación Administrativa de este Instituto,





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3250/2018

700-CVV-RE-07

para que se designe y comisione a personal especializado en funciones de verificación para que realice la notificación de la presente resolución, para lo cual se habilitan días y horas inhábiles de conformidad con el artículo 75 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7, así como lo dispuesto en el artículo 83 fracción I del Reglamento en cita.-----

**SÉPTIMO.-** Los datos personales recabados serán protegidos, incorporados y tratados en 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.-----

17/18

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

El responsable del Sistema de datos personales es el **Lic. Jonathan Solay Flaster Coordinador de Substanciación de Procedimientos** y la dirección donde podrá ejercer los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición, así como la revocación del consentimiento es la Unidad de Transparencia del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, sito en: Carolina No. 132, Col. Noche Buena, C.P. 03720, 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](mailto:datos_personales@infodf.org.mx) o [www.infodf.org.mx](http://www.infodf.org.mx).-----

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





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3250/2018

700-CVV-RE-07

denominada [REDACTED]  
[REDACTED] en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso de Administración, identificado con el número 2275/2016, propietaria y/o poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, por conducto de su apoderado legal el C. [REDACTED] en el domicilio señalado para oír y recibir todo tipo de notificaciones, ubicado en / [REDACTED]

[REDACTED] en esta Ciudad, 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 con fundamento en los artículos 78 fracción I inciso c), 80, 81, 82 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal aplicado de manera supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal en su artículo 7.-----

**NOVENO.-** Previa notificación de la presente determinación administrativa que conste en las actuaciones del procedimiento número INVEADF/OV/DUYUS/3250/2018, 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.--

18/18

**DÉCIMO.- CÚMPLASE.**-----

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

LFS/ACG

*Handwritten mark*

