



BJ

**CÓDIGO 700-CVV-RE-07**  
**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3656/2018**

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

VISTOS para resolver en definitiva los autos del procedimiento de verificación, seguido al inmueble ubicado en Avenida San Francisco, número 368 (trescientos sesenta y ocho), colonia Barrio San Francisco, Demarcación Territorial La Magdalena Contreras, en esta Ciudad, atento a los siguientes: -----

**RESULTANDOS**

1.- En fecha veintinueve de agosto de dos mil dieciocho, se emitió la orden de visita de verificación al inmueble citado al rubro, identificada con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/3656/2018, misma que fue ejecutada el treinta 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 trece de septiembre de dos mil dieciocho, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por el [REDACTED] mediante el cual formuló observaciones y presentó las pruebas que considero pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia de este asunto, recayéndole acuerdo de fecha dieciocho de septiembre de dos mil dieciocho, en el cual se tuvo por reconocida la personalidad del promovente, en su carácter de [REDACTED]

1/8

[REDACTED] señalándose día y hora para que tuviera verificativo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, misma que se desarrolló a las trece horas con cuarenta y cinco minutos del día nueve de octubre de dos mil dieciocho, haciéndose constar la comparecencia de la promovente, teniéndose por desahogadas las pruebas admitidas.-----

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

**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







CÓDIGO 700-CVV-RE-07  
EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3656/2018

FOLIO 13658/77. PARA EL INMUEBLE QUE NOS OCUPA... EN RELACIÓN CON EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, SE HACEN CONSTAR LOS SIGUIENTES HECHOS/OBJETOS/LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS: CONSTITUIDA PLENAMENTE EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, CERCORADA DE SER DOMICILIO CIERTO POR ASI COINCIDIR CON PLACAS DE NOMENCLATURA OFICIAL MÁS CERCANAS AL INMUEBLE Y POR CORROBORARLO CON EL VISITADO QUIEN LO DA POR CIERTO, SOLICITO LA PRESENCIA DE C. PROPIETARIO, TITULAR, POSEEDOR, OCUPANTE, DEPENDIENTE, ENCARGADO, RESPONSABLE Y/O ADMINISTRADOR DEL INMUEBLE, Y SOY ATENDIDA POR EL [REDACTED] A QUIEN ENTREGO EN PROPIA MANO ORIGINAL DE ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN Y CARTA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES Y ES EL QUIEN ME PERMITE EL ACCESO AL INMUEBLE DONDE OBSERVO QUE SE TRATA DE UN INMUEBLE AL CUAL SE ACCESA POR PORTON METÁLICO COLOR ROJO, DONDE POR LAS CARACTERÍSTICAS OROGRAFICAS DEL TERRENO SE OBSERVA SE ENCUENTRA EN PENDIENTE, ES DECIR, EN DESNIVEL; AL INTERIOR DEL PREDIO SE OBSERVAN TRES CUERPOS CONSTRUCTIVOS ( DE TRES NIVELES Y UN SÓTANO) EN ETAPA DE ACABADOS Y DOS CUERPOS CONSTRUCTIVOS EN ETAPA DE ESTRUCTURA (DOS NIVELES). SE OBSERVAN TRABAJOS AL MOMENTO DE APLANADOS, ARMADO DE CASTILLOS Y LEVANTAMIENTO DE MUROS. POR LO QUE HACE AL OBJETO Y ALCANCE OBSERVO : 1. EL NÚMERO DE NIVELES A PARTIR DEL NIVEL MEDIO DE BANQUETA ES CERO, TODA VEZ QUE EL TERRENO SE ENCUENTRA EN DESNIVEL. 2. EL USO AL MOMENTO ES OBRA NUEVA EN PROCESO DE CONSTRUCCIÓN (TRES CUERPOS CONSTRUCTIVOS EN ETAPA DE ACABADOS Y DOS CUERPOS CONSTRUCTIVOS EN ETAPA DE ESTRUCTURA). 3. LA TOMA DE MEDIDAS ARROJO LOS SIGUIENTES RESULTADOS: A) SUPERFICIE DEL PREDIO: 4200M2 (CUATRO MIL DOSCIENTOS METROS CUADRADOS). B) SUPERFICIE UTILIZADA: 4651M2 (CUATRO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y UNO METROS CUADRADOS). C) SUPERFICIE CONSTRUIDA A PARTIR DEL NIVEL MEDIO DE BANQUETA: CERO. D) ALTURA DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL MEDIO DE BANQUETA: CERO. E) SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE: 3224M2 ( TRES MIL DOSCIENTOS VEINTICUATRO METROS CUADRADOS). POR LO QUE HACE A LOS DOCUMENTOS REQUERIDOS EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN: A. AL MOMENTO NO EXHIBE CERTIFICADO DE ZONIFICACION. B. Y C. YA DESCRITOS EN EL APARTADO DOCUMENTAL CORRESPONDIENTE...

Del estudio que esta autoridad realizó respecto del acta de visita de verificación que nos ocupa, se advierte que el inmueble visitado se encuentra construido en una área conocida como "pendiente", el cual, se encontró conformado por tres cuerpos constructivos de tres niveles y un sótano, en etapa de acabados y dos cuerpos constructivos en etapa de estructura de dos niveles, con una superficie del predio de 4,200.00 m2 (cuatro mil doscientos metros cuadrados), misma que se determinó mediante telemetro laser digital marca Bosch GLM 150, tal y como lo asienta el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, quien se encuentra dotado de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones, de conformidad con lo previsto en el artículo 29 fracción III de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal y 3 fracción XVI del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

3/8

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*





CÓDIGO 700-CVV-RE-07  
EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3656/2018

no forman parte de la organización del Poder Ejecutivo si son vigilados por éste. Así, por medio de la fe pública el Estado garantiza que son ciertos determinados hechos que interesan al derecho; de ahí que deba considerarse como la garantía de seguridad jurídica que da el fedatario tanto al Estado como al particular, ya que al determinar que un acto se otorgó conforme a derecho y que lo relacionado con él es cierto, contribuye al orden público, a la tranquilidad de la sociedad en que se actúa y a dar certeza jurídica".-----

Ahora bien, es de precisar que de acuerdo al SIG" (Sistema de Información Geográfica) del sitio de "internet" que puede ser consultado de la página electrónica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal (www.seduvi.cdmx.gob.mx), en el icono de "SIG ciudadmx", se advierte que la zonificación aplicable al inmueble visitado es E/3/50 (Equipamiento, tres niveles máximos de construcción, cincuenta por ciento mínimo de área libre) y una superficie máxima de construcción de 5,342.00 m2 (cinco mil trescientos cuarenta y dos metros cuadrados), asimismo se advierte la aplicación para dicho inmueble de la norma "2. Terrenos con pendiente natural en Suelo Urbano", tal y como se observa a continuación. -----

**Información General**

**Cuenta Catastral:** 055\_239\_98

**Dirección:**

**Calle y Número:** AV. SAN FRANCISCO 339

**Colonia:** SAN FRANCISCO

**Código Postal:** 10500

**Superficie del Predio:** 3561 m2

"VERSIÓN DE DIVULGACIÓN E INFORMACIÓN, NO PRODUCE EFECTOS JURÍDICOS". La consulta y difusión de esta información no constituye autorización, permiso o licencia sobre el uso de suelo. Para contar con un documento de carácter oficial es necesario solicitar a la autoridad competente, la expedición del Certificado correspondiente.

**Ubicación del Predio**

2009 ©ciudadmx, seduvi

■ Predio Seleccionado

Este croquis puede no contener las últimas modificaciones al predio, producto de fusiones y/o subdivisiones llevadas a cabo por el propietario.

Uso del Suelo 11	Niveles:	Alturas:	% Área Libre	M2 mín. Vivienda:	Densidad	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*)	Número de Viviendas Permitidas
Equipamiento Variable de Uso	3	-*-	50	0		5342	0

- Normas por Ordenación:**
- Generales**
- Inf. de la Norma** 1. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)
  - Inf. de la Norma** 2. Terrenos con pendiente natural en Suelo Urbano
  - Inf. de la Norma** 4. Área libre de construcción y recarga de aguas pluviales al subsuelo
  - Inf. de la Norma** 7. Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio
  - Inf. de la Norma** 8.- Instalaciones permitidas por encima del número de niveles
  - Inf. de la Norma** 9. Subdivisión de predios
  - Inf. de la Norma** 17. Vía pública y estacionamientos subterráneos
  - Inf. de la Norma** 18. Ampliación de construcciones existentes
  - Inf. de la Norma** 19. Estudio de Impacto Urbano
  - Inf. de la Norma** 27. De los requerimientos para la captación de aguas pluviales y descarga de aguas residuales
  - Inf. de la Norma** 28. Zonas y Usos de Riesgo





CÓDIGO 700-CVV-RE-07  
EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3656/2018

NORMAS GENERALES

Clave de la Norma	Nombre y Descripción
02_MC	<p>2. Terrenos con pendiente natural en Suelo Urbano</p> <p>a) En pendiente descendente, en relación con la ubicación de la banqueta:</p> <p>El número de niveles que señala la zonificación, deberá respetarse en toda la superficie del terreno a partir del nivel de desplante. En los terrenos con pendiente natural mayor al 65%, se podrán construir muros de contención hasta 3.50 m de altura con un espaciamiento no menor a 4.00 m, solamente cuando se trate de rellenos para conformar terrazas.</p> <p>En predios con pendiente mayor al 30 % y menor al 65% será factible incrementar la altura hasta 7 niveles ó 21 m de altura, a partir del desplante de la construcción hasta el nivel de terreno. Lo anterior sin excavar el terreno natural bajo el nivel de banqueta.</p> <p>La construcción deberá ubicarse en la porción del terreno con pendiente menor al 65 %, el área restante deberá respetarse como área jardinada y, en su caso, se podrá pavimentar sólo hasta el 10% con materiales permeables.</p> <p>Los niveles por debajo del nivel de banqueta pueden ser habitables, siempre y cuando cumplan con el Reglamento de Construcciones en cuanto a la ventilación e iluminación. Lo anterior, sin rebasar la superficie máxima de construcción y el número de viviendas indicadas en la zonificación.</p> <p>Para los árboles localizados dentro del área a construir, el propietario o poseedor deberá sujetarse a lo dispuesto en la Ley Ambiental del Distrito Federal.</p> <p>b) En pendiente ascendente, en relación con la ubicación de la banqueta:</p> <p>El número de niveles que señala la zonificación deberá respetarse en toda la superficie del terreno a partir del nivel de desplante. Se permitirá excavar un máximo del 25 % de la superficie del terreno hasta el nivel de banqueta sin superar la altura de 3.50 m de los muros de contención, creando terrazas y adecuándose a la topografía del terreno.</p> <p>En predios con pendiente mayor a 30 % será factible incrementar la altura hasta 7 niveles y sin rebasar los 21 m de altura, a partir del desplante de la construcción. Lo anterior sin exceder la superficie máxima de construcción y el número de viviendas permitidas, indicadas en la zonificación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano correspondiente.</p> <p>La construcción deberá ubicarse en la porción del terreno con pendiente de hasta 65%, el área restante deberá respetarse como área jardinada y se podrá pavimentar hasta el 10% de esta área con materiales permeables.</p>

De la interpretación que se hace a la Norma "2. Terrenos con pendiente natural en Suelo Urbano", de referencia, se tiene que al inmueble visitado le es obligatorio el cumplimiento de niveles y superficie de construcción señalados en la zonificación aplicable, en la que señala que dichos niveles se cuantificarán a partir del nivel de desplante.

Una vez que se ha precisado lo anterior, con los datos contenidos en el acta de visita de verificación se procede a su estudio y análisis, del cual, se advierte que el personal especializado en funciones de verificación, fue omiso en precisar la superficie de construcción, así como el grado de pendiente que existe en el área de construcción del inmueble, sin precisar, si dicha pendiente es ascendente o descendente para el inmueble de trato; datos que resultan fundamentales para que este órgano administrativo se encuentre en aptitud de emitir pronunciamiento respecto del cumplimiento de la obligación; pues si bien, por un lado se cuenta con los datos que permiten conocer el número de niveles, por otro lado, se desconoce cuál es la superficie de construcción, dicha ambigüedad, nos lleva a un tercer punto que establece la norma, y que consiste en conocer el grado de la pendiente en que se encuentra ubicado el predio, así como, la ubicación de donde parte el nivel de banqueta, indispensable para determinar si al inmueble le corresponde una pendiente descendente o ascendente según sea el caso; datos que en su conjunto permitirían a este órgano administrativo poder entrar a su estudio y proceder a determinar si el inmueble visitado se encuentra cumpliendo con los niveles que le pudieran ser permitidos conforme a la superficie de construcción y grado de





CÓDIGO 700-CVV-RE-07  
EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3656/2018

la pendiente en que este se encuentra; por lo que, se concluye que los elementos descritos por el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, en el acta de visita de verificación son insuficientes para calificar al momento de la visita de verificación el cumplimiento o incumplimiento a lo dispuesto en los Programas Vigentes en materia de Uso de Suelo y Normas de Ordenación en función de la Zonificación correspondiente, o bien, en las disposiciones establecidas en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, su respectivo Reglamento y Programa Delegacional de Desarrollo Urbano correspondiente en tenor de los razonamientos anteriores. -----

En consecuencia y derivado de los razonamientos antes citados con fundamento en el artículo 87 fracción III de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, en términos de su numeral 7, se 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 acta de visita de verificación materia del presente procedimiento y se fijen, en su caso, las responsabilidades que correspondan; así como las sanciones y medidas de seguridad que procedan en los términos y demás disposiciones aplicables de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, y su respectivo Reglamento.-----

6/8

Por lo anterior, de conformidad con lo previsto en el artículo 87 fracción III 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.-----

*“Artículo 87.- Ponen fin al procedimiento administrativo.-----*

*III. La imposibilidad material de continuarlo por causas sobrevenidas...”-----*

Por lo que es de resolverse y se: -----

**RESUELVE**

**PRIMERO.-** Esta Autoridad es competente para calificar 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 practicada por personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, de conformidad con el considerando SEGUNDO, de la presente resolución administrativa. -----

**TERCERO.-** Se resuelve poner fin al procedimiento, por la imposibilidad material de continuarlo por causas sobrevenidas, de conformidad con lo establecido en el artículo 87 fracción III de la Ley del Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, lo anterior, en





CÓDIGO 700-CVV-RE-07  
EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3656/2018

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

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

**QUINTO.-** Dese vista a la Coordinación de Verificación Administrativa de este Instituto con la presente resolución, para su conocimiento y efectos legales a que haya lugar.-----

**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.-----

7/8

**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.-----

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.-----





CÓDIGO 700-CVV-RE-07  
EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3656/2018

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 al [REDACTED]

[REDACTED] 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.-----

8/8

NOVENO.- Previa notificación de la presente determinación administrativa que obre en los autos del procedimiento número INVEADF/OV/DUYUS/3656/2018 y una vez que cause estado. Archívese como asunto total y definitivamente concluido, en términos de lo dispuesto en el Considerando Tercero de la presente determinación administrativa.-----

DÉCIMO.- CÚMPLASE.-----

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

LFS/JLN

