



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1038/2015

En la Ciudad de México, diez de julio de dos mil quince. -----

VISTOS para resolver en definitiva los autos del procedimiento de verificación seguido al Representante de la persona moral denominada "ESTILOS HABITABLES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE" propietaria y/o titular y/o poseedor y/u ocupante y/o dependiente y/o encargado y/o responsable del establecimiento ubicado en Huisquilucan, número cincuenta y uno (51), colonia Pueblo San Lorenzo Huipulco, Delegación Tlalpan, Ciudad de México, de conformidad con los siguientes: -----

RESULTANDOS

1. En fecha veintisiete de mayo de dos mil quince, se emitió la orden de visita de verificación al establecimiento citado al rubro, identificada con el número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/1038/2015, misma que fue ejecutada el veintinueve del mismo mes y año por personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados. -----

2. El nueve de junio de dos mil quince, se emitió acuerdo de inicio de substanciación del procedimiento de calificación del acta de visita de verificación, mediante el cual se hizo constar el término para que el visitado formulara por escrito sus observaciones y presentara las pruebas que considerara pertinentes. -----

1/32

3. En fecha diez de junio de dos mil quince, 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 dieciséis de junio de dos mil quince, mediante el cual se le reconoció la personalidad al promovente en su carácter de Administrador Único de la persona moral denominada [REDACTED] propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, señalándose día y hora para que tuviera verificativo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, misma que se desarrolló a las trece horas con treinta minutos del día siete de julio de dos mil quince, haciéndose constar la comparecencia del C. [REDACTED] autorizado en el presente procedimiento, teniéndose por desahogadas las pruebas admitidas. -----

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

CONSIDERANDOS



Instituto de Verificación Administrativa del D.F.,
Dirección General
Coordinación Jurídica
Dirección de Substanciación

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

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1038/2015

PRIMERO. El Licenciado Jonathan Solay Flaster, Director de Substanciación 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 C Base Tercera fracción I 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, sección segunda, fracciones I, V y IX 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, 78 y 79 fracción I inciso b) del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

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

2/32

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.-----

1.- Se procede al estudio del texto del acta de visita de verificación, de la cual se desprende que personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, en relación con el objeto y alcance de la visita de verificación asentó como





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1038/2015

hechos, objetos, lugares y circunstancias, en la parte conducente, lo siguiente:-----

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

Me constó en el inmueble señalada en la orden de visita de verificación, asegurándome de ser el correcto por así indicarlo la nomenclatura oficial observando que se trata de un inmueble de planta baja, seis niveles y semisótano, el cual se encuentra en obra negra. Al momento de la presente se observan personas llevando a cabo trabajos de colocación de piso. El uso de suelo observado es de construcción de Unidad plurifamiliar. 2) Las superficies obtenidas son las siguientes a) del inmueble visitado es de trescientos setenta y ocho punto cero tres metros cuadrados (378.03 m²). b) Superficie utilizada de mil diez punto quince metros cuadrados (2010.15 m²). c) Superficie construida mil novecientos cuatro punto catorce metros cuadrados (1904.14 m²). d) Altura del inmueble veintitrés punto cinco metros (23.5 m) e) Área libre ciento seis punto cero uno metros cuadrados (106.01 m²). Puntos A y B ya se mencionaron en el apartado de documentos.

3/32

De lo anterior, se desprende que se trata de una obra en proceso de construcción, constituida al momento de la visita de verificación **por semisótano, planta baja y seis niveles (6) niveles, lo que da un total de siete (7) niveles sobre nivel de banqueta, toda vez que la planta baja es considerada un nivel más y el semisótano no es considerado como un nivel (tal y como más adelante se detalla), ello en una superficie del predio de 378.03 m² (trescientos setenta y ocho punto cero tres metros cuadrados), con una superficie de construcción de 1,904.14 m² (mil novecientos cuatro punto catorce metros cuadrados), y superficie de área libre de 106.01 m² (ciento seis punto cero uno metros cuadrados), superficies que se determinaron utilizando telemetro marca Bosch, modelo GLM-150, tal y como lo asienta el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, quien se encuentra dotado de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones, de conformidad con lo previsto en el artículo 29 fracción III de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal y 3 fracción XVI del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.**-----

Novena Época
Registro: 169497



Instituto de Verificación Administrativa del D.F.,
Dirección General
Coordinación Jurídica
Dirección de Substanciación

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



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1038/2015

aplicables. _____ para que exhiba

Se requiere al C. _____ para que exhiba la documentación a que se refiere la orden de visita de verificación, por lo que muestra los siguientes documentos:

Exhibe copia simple de Certificado Único de Uso del Suelo folio: 18370-15103013 de fecha de expedición 28 de agosto de 2013, para el domicilio de mérito para el uso del suelo clasificada: Vivienda. Al cual le aplica la zonificación H3/40/MB y por localizarse en un área comprendida entre el circuito interior y anillo periferico en donde le aplica la zonificación directa H/6/30 en donde la construcción es de hasta 24 viviendas, de 82.20 metros cuadrados por indivisos, en una superficie máxima de construcción de mil novecientos setenta y dos punto ochenta metros cuadrados (1972.80 m²) y un precio final de venta por vivienda de hasta 25 veces el salario mínimo anualizado incluyendo el cajón de estacionamiento. Firmado y sellado por SEBUVIA. Cabe señalar que la vigencia del certificado es de un año contado a partir del día siguiente a su expedición.

5/32

Documento que además de ser exhibido al momento de la visita de verificación, obra agregado en copia cotejada con original en los autos que integran el presente procedimiento, y respecto del cual esta autoridad se pronunciará en líneas subsiguientes. -

En consecuencia, 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



Instituto de Verificación Administrativa del D.F.,
Dirección General
Coordinación Jurídica
Dirección de Substanciación



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1038/2015

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, 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.

6/32

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



Instituto de Verificación Administrativa del D.F.,
Dirección General
Coordinación Jurídica
Dirección de Substanciación



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1038/2015

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.

7/32

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.-----

Una vez precisado lo anterior, se procede al estudio del escrito de observaciones ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto el diez de junio de dos mil quince, signado por el C. [REDACTED] en su carácter de Administrador Único de la persona moral denominada [REDACTED] propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, del cual se desprenden diversas manifestaciones que atañen propiamente al cumplimiento del objeto y alcance señalado en la Orden de Visita de Verificación, por lo que al no desprenderse argumentos de derecho respecto de los cuales esta autoridad tuviera que hacer pronunciamiento alguno, se procede con la calificación del acta de visita de verificación materia del presente asunto. -----

Por lo que hace a la copia cotejada con original del Registro de Manifestación de Construcción tipos B o C, de fecha veinticinco de junio de dos mil catorce, con número de folio RG/TL/1407/2014, con sello de recibido en la ventanilla única de la Delegación Tlalpan del veinticinco de junio de dos mil catorce; toda vez que dicho documento únicamente acreditaría en su caso lo relativo al cumplimiento de los requisitos para que se



Instituto de Verificación Administrativa del D.F.,
Dirección General
Coordinación Jurídica
Dirección de Substanciación



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1038/2015

tuviera por registrada dicha manifestación de construcción, cubriendo así ciertos requisitos en materia de construcciones y edificaciones, y NO así que la obra en construcción en el inmueble visitado sea la permitida conforme lo dispone la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, los programas vigentes en materia de uso de suelo y normas de ordenación, en la misma no se puede determinar el cumplimiento del objeto y alcance de la Orden de Visita de Verificación materia del presente asunto, consecuentemente dicho documento no se tomará en cuenta para efectos de emitir la presente determinación, sino únicamente para efectos de haber acreditado ejercer el derecho conferido en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con folio 18370-151LOJO13, con fecha de expedición del veintiocho de agosto de dos mil trece, tal y como se detalla en líneas subsecuentes. -----

En dicho sentido, esta autoridad determina que la única documental idónea que el visitado exhibió al momento de la práctica de la visita de verificación, así como durante la substanciación del presente procedimiento para acreditar en su caso el objeto y alcance de la orden de visita de verificación, es la copia cotejada con original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con folio 18370-151LOJO13, con fecha de expedición del veintiocho de agosto de dos mil trece, respecto del predio visitado, 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.df.gob.mx), en el icono de trámites y servicios, opción "Consulta de Certificados", en este caso con el número de folio **18370-151LOJO13**, 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 al encontrarse contenido en una página oficial de una dependencia de la Administración Pública, se le otorga pleno valor probatorio, por lo que el mismo se valora en términos del artículo 403 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

8/32



Instituto de Verificación Administrativa del D.F.,
Dirección General
Coordinación Jurídica
Dirección de Substanciación



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1038/2015

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.

9/32

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. -----



Instituto de Verificación Administrativa del D.F.,
Dirección General
Coordinación Jurídica
Dirección de Substanciación



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1038/2015

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 veintinueve de agosto de dos mil catorce, por lo que si bien es cierto 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 tipos B o C, de fecha veinticinco de junio de dos mil catorce, con número de folio RG/TL/1407/2014, con sello de recibido en la ventanilla única de la Delegación Benito Juárez del veinticinco de junio de dos mil catorce, referente al domicilio del establecimiento visitado, con vigencia de tres años, y fecha de vencimiento del veinticinco de junio de dos mil diecisiete, documentos que se adminiculan 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.). -----

11/32

De lo que se advierte que en el caso en particular el visitado “ejerció” el derecho conferido en Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con folio 18370-151LOJO13, con fecha de expedición del veintiocho de agosto de dos mil trece, respecto del predio visitado, al haber tramitado su Registro de Manifestación de Construcción tipos B o C, de fecha veinticinco de junio de dos mil catorce, con número de folio RG/TL/1407/2014, con sello de recibido en la ventanilla única de la Delegación Benito Juárez del veinticinco de junio de dos mil catorce, referente al domicilio del establecimiento visitado, por lo que resulta procedente tomarlo en cuenta para la emisión del presente procedimiento, documental que tiene pleno valor probatorio al tratarse de una documental pública expedida por funcionario público en ejercicio de sus funciones, en términos de los artículos 327 fracción II y 403 ambos del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria a la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito



Instituto de Verificación Administrativa del D.F.,
Dirección General
Coordinación Jurídica
Dirección de Substanciación



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1038/2015

Federal conforme a su artículo 4 párrafo segundo.

Una vez precisado lo anterior, del estudio y análisis del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con folio 18370-151LOJO13, con fecha de expedición del veintiocho de agosto de dos mil trece, respecto del predio visitado, se advierte en su parte conducente lo siguiente:

Certifico que de acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación TLALPÁN, aprobado por la H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal y publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 13 de agosto de 2010, para los efectos de obligatoriedad y cumplimiento por parte de particulares y autoridades, determina que al predio o inmueble de referencia, le aplica la zonificación H3/M0MB (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 40% de área libre y densidad MB (Muy Baja) una vivienda por cada 200.00 m² de la superficie total del terreno). Asimismo, por localizarse en el segundo territorio, del área comprendida entre el Circuito Interior y el Anillo Periférico, donde le aplica la zonificación directa H/6/20 (Habitacional, 6 niveles máximos de construcción y 20% mínimo de área libre), que le concede la Norma General de Ordenación N° 26, "Norma para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular" —Publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 10 de agosto de 2010—, en donde el aprovechamiento del uso del suelo solicitado para LA CONSTRUCCIÓN DE HASTA 24 (VEINTICUATRO) VIVIENDAS DE 82.20 m² CON INDIVISOS, EN UNA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN DE 1,972.80 m² Y UN PRECIO FINAL DE VENTA POR VIVIENDA DE HASTA 25 VECES EL SALARIO MÍNIMO ANUALIZADO (VSMA) INCLUYENDO CAJÓN DE ESTACIONAMIENTO —sujeta a restricciones—, EN EL TOTAL DEL PREDIO, está PERMITIDO.

NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN

Por otra parte, le aplica: La Norma de Ordenación No. 26 para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular: Partiendo de la zonificación directa, se podrán autorizar proyectos de vivienda que pretendan incrementar los niveles de construcción, de acuerdo a la ubicación del predio; en este sentido, para predios ubicados en el segundo territorio, se permite el incremento de hasta 2 nivel de construcción; correspondiéndole la zonificación H/8/25 (Habitacional, 8 niveles máximos de construcción y 25% mínimo de área libre), área libre de acuerdo a la Tabla de Incorporación de Criterios de Sustentabilidad y precio final de vivienda**, en donde, el aprovechamiento del uso del suelo solicitado PARA LA CONSTRUCCIÓN DE HASTA 30 (TREINTA) VIVIENDAS DE 82.20 m² POR VIVIENDA CON INDIVISOS, PARA UNA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN DE 2,466.00 m² CON UN PRECIO FINAL DE VENTA POR VIVIENDA MAYOR A 25 Y HASTA 30 VECES EL SALARIO MÍNIMO ANUALIZADO (VSMA) INCLUYENDO CAJÓN DE ESTACIONAMIENTO —sujeta a restricciones—, EN EL TOTAL DEL PREDIO, está PERMITIDO. **Este incremento a los niveles de construcción se permitirá, siempre y cuando se incorporen en la ejecución del conjunto, la totalidad de los principios indicados en la Tabla de Incorporación de Criterios de Sustentabilidad —Publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 10 de agosto de 2010 y 13 de septiembre de 2010—, para lo cual deberá contar con el Vo. Bo. de esta Secretaría, respecto del cumplimiento de los criterios de sustentabilidad que establece dicha Norma No. 26. A la propuesta presentada para su evaluación. Si el proyecto de vivienda no cumple con los requisitos establecidos por la Norma, deberá cumplir con la zonificación establecida en el Programa de Desarrollo Urbano correspondiente, o bien de oficio, reconocerse la anulabilidad o declararse la nulidad del acto vía administrativa y revocar el certificado de zonificación y/o manifestación de construcción respectiva, por lo que la autoridad competente no otorgará el Visto Bueno de Uso y Ocupación.

12/32

De lo que se desprende que por Norma General de Ordenación N° 26, "Norma para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable de Interés Social y Popular, le aplica la zonificación directa H/6/20 (habitacional, 6 niveles máximos de construcción y 20% mínimo de área libre), y que si bien es cierto la Norma General de Ordenación N° 26 "Norma para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular", le concede un incremento en el número de niveles permitidos otorgándole una zonificación H/8/25 (Habitacional, 8 niveles máximos de construcción y 25% mínimo de área libre), también lo es que del propio Certificado se desprende que el incremento de los niveles se encuentra condicionado al Visto Bueno que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal debe otorgar respecto del proyecto de construcción que nos ocupa, sin embargo de las constancias que obran en autos, no se desprende ninguna documental con la cual el promovente acredite haber obtenido el Visto Bueno a que hace referencia el Certificado de mérito, consecuentemente, al no haber acreditado contar con el Visto Bueno de la Secretaría, la zonificación aplicable al establecimiento visitado es H/6/20 (habitacional, 6 niveles máximos de construcción y 20% mínimo de área libre), por lo que de lo asentado en el acta de visita de verificación se advierte que el personal especializado en funciones de verificación señaló que el mismo se encontraba conformado al momento de la visita de verificación por siete (7) niveles de construcción, en ese sentido, en términos de la zonificación aplicable al establecimiento visitado, se hace evidente que el nivel de construcción excedido por el inmueble de



Instituto de Verificación Administrativa del D.F.,
Dirección General
Coordinación Jurídica
Dirección de Substanciación