



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1078/2015

En la Ciudad de México, dos de septiembre de dos mil quince.-----

VISTOS para resolver en definitiva los autos del procedimiento de verificación seguido al establecimiento ubicado en Calle 4 (cuatro), número 135 (ciento treinta y cinco), colonia Agrícola Pantitlán, Delegación Iztacalco, Ciudad de México, de conformidad con los siguientes: -----

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

1. En fecha veintinueve 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/1078/2015, misma que fue ejecutada el uno de junio del mismo año por personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados.-----

2. En fecha quince de junio de dos mil quince, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por [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 dieciocho de junio de dos mil quince, mediante el cual se le reconoció personalidad del promovente en su carácter de Apoderado Legal de la persona moral denominada [REDACTED]

1/14

[REDACTED] en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso identificado bajo el número [REDACTED] y en razón de dicha calidad copropietaria del establecimiento visitado, señalándose día y hora para que tuviera verificativo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, misma que se desarrolló a las once horas con treinta minutos del diecinueve de agosto de dos mil quince, haciéndose constar la incomparecencia 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:-----

-----**CONSIDERANDOS**-----

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,



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

Carolina núm. 132, por 11
Col. Roma Sur, C.P. 06700
Instituto de Gobierno



CDMX
CIUDAD DE MEXICO
190 años

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1078/2015

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 Iztacalco, 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. ---

2/14

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



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

Circuito Sur, 132, piso 11
Col. Nueva España, C.P. 06700
Inveadf@gob.mx



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1078/2015

ME CONSTITUI EN EL DOMICILIO QUE INDICA LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, CORROBORANDO LA DIRECCIÓN CON EL VISITADO Y LA PLACA MAS CERCANA, SE TRATA DE UNA CONSTRUCCIÓN NUEVA LA CUAL CONSTA DE SÓTANO, PLANTA BAJA Y TRES NIVELES LOS CUALES SE ENCUENTRAN EN OBRA NEGRA. DE ACUERDO AL OBJETO Y ALCANCE SE MENCIONA LO SIGUIENTE :1. EL USO DE SUELO OBSERVADÓ AL MOMENTO ES DE CONSTRUCCIÓN. 2 .a. DOS MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y TRES METROS CUADRADOS. b. DOS MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y TRES METROS CUADRADOS. c. OCHO MIL CIENTO NOVENTA Y SIETE PUNTO DOS METROS CUADRADOS. d. CATORCE METROS LINEALES DEL NIVEL DE BANQUETA HACIA ARRIBA Y DE NIVEL DE BANQUETA HACIA ABAJO TRES PUNTO CINCUENTA METROS LINEALES. e.NO SE PUEDE DETERMINAR POR EL AVANCE DE LA OBRA , EL PUNTO A SE DESCRIBE EN EL APARTADO DE DOCUMENTOS, Y RESPECTO AL PUNTO B NO EXHIBE AL MOMENTO DE LA DILIGENCIA. —

De lo anterior, se desprende que se trata de una obra nueva en proceso de construcción, constituida al momento de la visita de verificación **por sótano, planta baja y tres niveles, lo que da un total de cuatro (4) niveles contados a partir de nivel de banquetta, lo anterior, tomando en cuenta que el sótano no es considerado como nivel (tal y como más adelante se detalla), lo anterior en una superficie del predio de 2,343 m2 (dos mil trescientos cuarenta y tres metros cuadrados), y una superficie de construcción de 8,197.2 m2 (ocho mil ciento noventa y siete punto dos 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. -----

3/14

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.



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

Callejón con. 132 piso 11
Col. Nueva Buenos, C.P. 06700
Inveadf@cfed.mex



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO
190 años

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1078/2015

“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”.-----

En razón de lo anterior, y toda vez que, como ha quedado asentado en líneas precedentes, el inmueble visitado se encontraba constituido al momento de la visita de verificación, por cuatro (4) niveles contados a partir de nivel de banquetta y un sótano, no obstante lo anterior, y tomando en cuenta lo dispuesto en el “DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN, ADICIONAN Y DEROGAN LAS NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN, PARA FORMAR PARTE DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO Y DEL PROGRAMA GENERAL DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL”, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el ocho de abril de dos mil cinco, en el ARTICULO TERCERO, del que se desprende en la parte conducente, lo siguiente: -----

4/14

“...ARTICULO TERCERO.- Se reforman y Adicionan las Normas de Ordenación Generales Números 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 26, 27 y 28 para quedar en los siguientes términos:-----

1. COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS) Y COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (CUS)

*...
La construcción bajo el nivel de banquetta no cuantifica dentro de la superficie máxima de construcción permitida y deberá cumplir con lo señalado en las Normas de Ordenación Generales números 2 y 4. Para los casos de la Norma número 2, tratándose de predios con pendiente descendente, este criterio se aplica a los espacios construidos para estacionamientos y locales no habitables... (sic)-----*

7. ALTURAS DE EDIFICACIÓN Y RESTRICCIONES EN LA COLINDANCIA POSTERIOR DEL PREDIO

*...
La altura total de la edificación será de acuerdo a la establecida en la zonificación, así como en las Normas de Ordenación para las Áreas de Actuación y las Normas de Ordenación Particulares para cada Delegación*



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

Carolina núm. 102, piso 11
Col. Noche Buena, C.P. 03713
inveadf@gob.mx



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1078/2015

para las colonias y vialidades, y se deberá considerar a partir del nivel medio de banqueteta...

b) ... (sic)-----

Es decir, la altura total de la edificación será de acuerdo a la establecida en la zonificación, así como en las Normas de Ordenación para las Áreas de Actuación y las Normas de Ordenación Particulares para cada Delegación, para colonias y vialidades y se deberá considerar a partir del nivel medio de banqueteta; en ese sentido es claro que el sótano observado en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación NO cuantifica en el número de niveles; así como también la construcción bajo el nivel de banqueteta NO cuantifica dentro de la superficie máxima de construcción permitida.-----

En razón de lo anterior, únicamente se toman en consideración el número de niveles construidos a partir de nivel de banqueteta, lo que da como total de cuatro (4) niveles de construcción. -----

2.- Asimismo, el personal especializado en funciones de verificación hizo constar en relación con la documentación que se refiere en la orden de visita de verificación lo siguiente: -----

5/14

Se requiere al [REDACTED] para que exhiba la documentación a que se refiere la orden de visita de verificación antes referida, por lo que muestra los siguientes documentos: -----

1.- CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO, COPIA SIMPLE, EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA DEL DISTRITO FEDERAL, CON FECHA DE EXPEDICION 10 DE ABRIL DE 2014 Y VIGENCIA NO INDICA, FOLIO : 22558-151CAMA14 PARA EL PREDIO UBICADO EN CALLE 4 NUMERO 135 COLONIA AGRÍCOLA PANTITLAN DELEGACIÓN IZTACALCO C.P 08100 , USO HABITACIONAL / VIVIENDA. EMITIDO Y FIRMADO POR EL C. VÍCTOR HUGO SUCILLA ARRELLANO. CON SELLO DE DIRECCIÓN GENERAL DE ADMINISTRACIÓN URBANA, CERTIFICACIÓN DE REGISTRO DE LOS PLANES Y PROGRAMAS 2014 -----

En consecuencia, esta autoridad procede a la valoración de la prueba que fue exhibida al momento de la visita de verificación, así como de las que fueron admitidas y desahogadas durante la substanciación del presente procedimiento, las cuales se valoran en términos del artículo 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, no obstante, las mismas no son idóneas para acreditar el objeto y alcance de la Orden de Visita de Verificación, a excepción de la copia cotejada con copia certificada del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 22558-



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

Cercado s/n. 132, piso 11
C.P. María Brena, C.P. 03700
inveadf@gob.mx



CDMX
CUIDAD DE MÉXICO
190 años

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1078/2015

151CAMA14, de fecha de expedición diez de abril de dos mil catorce, relativo al predio de interés, del cual se constató su validez y contenido en la página electrónica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal (www.seduvi.df.gob.mx), por lo que se le otorga pleno valor probatorio al tratarse de documento público expedido por funcionario público en ejercicio de sus funciones en términos de lo dispuesto en los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal de aplicación supletoria a la Ley de Procedimiento Administrativo para el Distrito Federal conforme al artículo 4 párrafo segundo, del que se desprende que tenía una vigencia de un año, contado a partir del día siguiente a su expedición, esto fue, hasta el once de abril de dos mil quince, por lo que el mismo no estaba vigente al momento de realizarse la visita de verificación, no obstante lo anterior, de la propia documental se advierte que la misma fue expedida de acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztacalco, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal veintiséis de septiembre de dos mil ocho, (vigente al momento de la práctica de la visita de verificación), por lo que es procedente tomarlo en cuenta para tales efectos, del cual esta autoridad se pronunciará a continuación.

Una vez precisado lo anterior, del estudio y análisis del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 22558-151CAMA14, de fecha de expedición diez de abril de dos mil catorce, relativo al predio de interés, se advierte en su parte conducente lo siguiente: --

6/14

<p>ZONIFICACIÓN: Certifico que de acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para IZTACALCO, aprobado por la H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal y publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 26 de septiembre del 2008, para los efectos de obligatoriedad y cumplimiento por parte de particulares y autoridades, determino que al predio o inmueble de referencia se aplica la zonificación H3/20/B (Habitacional), 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad "A" (Muy Baja) Una vivienda por cada 200.00 m² de la superficie total del terreno. Asimismo, se aplica también las zonificaciones: H4/20/B (Habitacional Mixto) 5 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad "Z": número de viviendas resultado de dividir la superficie máxima de construcción entre la superficie por cada vivienda, que le concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad para Calle 4 y Oriente 283 (Eje 6 Oriente), Tramo no. de Río Churubusco (Eje 4 Oriente) a Venustiano Carrillo.</p>
<p>De acuerdo con la superficie total del predio: 2,343.75 m² La superficie máxima de construcción permitida por la zonificación vigente H3/20/B es: 5,625.00 m² / 12 (DOCE) VIVIENDAS La superficie máxima de construcción permitida por la zonificación vigente H4/20/B es: 9,375.00 m²</p>

De lo que se advierte que al inmueble visitado le es aplicable la zonificación Habitacional, tres (3) niveles máximo de construcción, 20% (veinte por ciento) mínimo de área libre; y por norma de ordenación sobre vialidad la zonificación Habitacional Mixto, cinco (5) niveles máximos de construcción, 20% (veinte por ciento) mínimo de área libre, advirtiéndose que para dicha zonificación tiene permitida una superficie máxima de construcción de 9,375.00 m² (nueve mil trescientos setenta y cinco metros cuadrados), por lo que esta autoridad determina aplicar al caso concreto aquella que le otorgue más beneficios al visitado, en este caso, la segunda de las zonificaciones antes señaladas, por lo que se hace evidente que el inmueble objeto del presente procedimiento, tiene permitido conforme a la zonificación antes señalada, cinco (5) niveles máximos de construcción contados a partir de nivel de banquetas, 20% (veinte por ciento) mínimo de área libre, y una superficie máxima de construcción de 9,375.00 m² (nueve mil trescientos setenta y cinco metros cuadrados), por lo que se hace evidente que los niveles construidos en el inmueble visitado



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

Circuito núm. 132, piso 11
Col. Doña Blanca, C.P. 03726
inveadf@gob.mx



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1078/2015

al momento de la práctica de la visita de verificación materia del presente asunto, contados a partir de nivel de banquetta, 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, folio 22558-151CAMA14, de fecha de expedición diez de abril de dos mil catorce, relativo al predio de interés.

En virtud de lo anterior, esta autoridad determina que el visitado observa las disposiciones legales y reglamentarias en materia de uso de suelo respecto del número de niveles observados en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación, de conformidad con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 22558-151CAMA14, de fecha de expedición diez de abril de dos mil catorce, relativo al predio de interés, en relación con el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, precepto legal que dispone de manera textual, lo siguiente:

“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 125 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que para mayor referencia a continuación se citan:

7/14

“Artículo 47.-Las normas de ordenación establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo. Las Secretaría las expedirá en los términos que señale esta ley y su reglamento”.

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

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

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

Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.



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

Caroline núm. 132, piso 11
Col. Norte Buena, C.P. 03720
inveadf@gob.mx



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO
190 años

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1078/2015

“Artículo 125. Los certificados de zonificación se clasifican en: -----

- I. Certificado de zonificación para usos del suelo permitidos, que es el documento en el que se hacen constar todas las posibles formas de utilización que los programas vigentes disponen en materia de usos del suelo y normas de ordenación para un predio determinado en función de la zonificación correspondiente. La vigencia de este certificado es de dos años contados a partir del día siguiente a su expedición para ejercer el derecho conferido en el mismo y será expedido por el Registro dentro de los cinco días siguientes a la presentación de la solicitud en la Ventanilla del Registro, previo pago de derechos; -----
- II. Certificado único de zonificación de uso del suelo específico y factibilidades, que es el documento integrado con las opiniones técnicas de las unidades administrativas competentes y en el que se hace constar la posibilidad de dotación de agua, servicios de drenaje y desagüe de agua pluvial, de impacto ambiental, vialidad y uso del suelo, para la construcción de conjuntos habitacionales de hasta doscientas viviendas o diez mil metros cuadrados de construcción para uso habitacional y hasta cinco mil metros cuadrados de construcción para uso comercial, industrial y de servicios, excepto para los proyectos que requieran estudio de impacto urbano o urbano-ambiental, conforme al Sistema de Información Geográfica. La vigencia de este certificado es de un año contado a partir del día siguiente de su expedición. El Registro debe expedir dicho certificado dentro de los treinta días siguientes a la presentación de la solicitud, previo pago de derechos. Asimismo, será emitido a través del Sistema de Información Geográfica, en el tiempo estimado de consulta e impresión, previo pago de derechos. -----
- III. Certificado de zonificación para uso del suelo específico, que es el documento en el que se hace constar si el aprovechamiento solicitado por el usuario es permitido o prohibido, conforme a lo que disponen los Programas vigentes en materia de uso del suelo y normas de ordenación para un predio determinado, o para aquel predio al que se le hubiera autorizado modificación al Programa Delegacional vigente, cambio de uso del suelo o delimitación de zona. Este certificado tendrá una vigencia de dos años a partir del día siguiente de su expedición para ejercer el derecho conferido en el mismo y será expedido por el Registro dentro de los cinco días siguientes a la presentación de la solicitud, cuando ésta se ingrese

8/14



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@gob.mx



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1078/2015

en la Ventanilla del Registro, previo pago de derechos; -----

- IV. *Certificado de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos, que es el documento que tiene por objeto reconocer los derechos de uso del suelo que, por el aprovechamiento de manera legítima y continua, 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 de los planes o los Programas. La vigencia de este certificado será permanente y se expedirá por el Registro dentro de los veinte días siguientes a la presentación de la solicitud del mismo, previo pago de derechos.* -----

Cuando por así considerarlo conveniente, el Registro solicite opinión de la autoridad competente, de conformidad con la Ley de Procedimiento Administrativo para el Distrito Federal, el plazo para la expedición de los certificados será de veintiún días a partir del día siguiente a la presentación de la solicitud. -----

Ejercido el derecho conferido en los certificados mencionados, no será necesario obtener una nueva certificación, a menos que se modifique el uso y superficie por uso solicitado del inmueble, o a través de los Programas de Desarrollo Urbano que entren en vigor.”-----

9/14

Ahora bien, por lo que hace a la superficie máxima de construcción, esta autoridad determina no hacer pronunciamiento alguno al respecto, toda vez que el personal especializado en funciones de verificación asentó de manera general la superficie de construcción, sin que se tenga la certeza si dicha superficie de construcción corresponde únicamente a lo construido a partir de nivel de banqueteta, o si en la misma se incluyó el sótano de referencia, siendo que ha quedado precisado que la superficie de construcción bajo nivel de banqueteta no cuantifica dentro de la superficie total de construcción permitida, consecuentemente esta autoridad se encuentra imposibilitada para hacer pronunciamiento alguno, toda vez que no cuenta con los elementos únicamente necesarios para determinar su cumplimiento o incumplimiento y por ende no se pueden fijar las responsabilidades que correspondan, imponiendo, en su caso, las sanciones y medidas de seguridad que procedan en los términos de los ordenamientos legales o reglamentarios aplicables.-----

En lo referente a la superficie de área libre, el personal especializado en funciones de verificación, asentó en el acta de visita de verificación lo siguiente: “...E) **NO SE PUEDE DETERMINAR POR EL AVANCE DE LA OBRA...**” (sic), en ese sentido, no se tiene la certeza si el personal especializado en funciones de verificación no pudo observar la superficie de área libre al no haber tenido acceso a la misma, o en su caso, no pudo



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

Cardenal Herrera 122, piso 11
Col. Noche Buena, C.P. 03710
Ciudad de México



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO
190 años

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1078/2015

observarla al no contar el establecimiento visitado con área libre, consecuentemente esta autoridad determina que los elementos con los que cuenta esta autoridad no permiten determinar el cumplimiento o incumplimiento a las disposiciones legales y reglamentarias en materia de uso de suelo, respecto del porcentaje de área libre que debe respetar en términos de la zonificación aplicable, por lo que no se emite pronunciamiento alguno al respecto. -----

Sin que esta autoridad pueda hacer pronunciamiento alguno respecto del cumplimiento a las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en materia de uso del suelo, en relación a los usos de suelo autorizados en el inmueble visitado, en términos de la zonificación aplicable, toda vez que al momento en que se practicó la visita de verificación, el inmueble visitado se encontraba en proceso de construcción, sin que pueda determinarse el o los usos de suelo que en su caso se destinarán en el inmueble de cuenta, por lo que se determina poner fin al procedimiento al existir imposibilidad material de continuarlo por causas sobrevenidas, es decir por no contar con los elementos necesarios para calificar el uso de suelo que en su caso se le dará al inmueble visitado, y se fijan, 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 Delegación Iztacalco, y Normas de Ordenación en el Distrito Federal, en relación con el Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----

10/14

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, respecto del número de niveles observados en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación, en términos de lo dispuesto en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 22558-151CAMA14, de fecha de expedición diez de abril de dos mil catorce, relativo al predio de interés, se resuelve no imponer sanción alguna a la persona moral denominada [REDACTED], en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso identificado bajo el número [REDACTED] y en razón de dicha calidad copropietaria del establecimiento visitado. -----

Derivado de lo anterior, y en virtud de que del estudio del texto del acta de visita de verificación, se advierte el cumplimiento a las disposiciones legales y reglamentarias en materia de uso de suelo, esta autoridad determina procedente NO entrar al estudio y análisis del escrito de observaciones ingresado a través de Oficialía de Partes de este Instituto, toda vez que en nada cambiaría el sentido de la presente resolución administrativa, adicionalmente que la visitada NO podría conseguir mayores beneficios que el que esta autoridad determine el cumplimiento a las disposiciones legales y



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@gob.mx



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1078/2015

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

EXHAUSTIVIDAD EN EL RECURSO ADMINISTRATIVO.- NO ES NECESARIO EL ESTUDIO DE TODOS LOS AGRAVIOS, SINO DE AQUEL QUE SEA SUFICIENTE PARA DESVIRTUAR LA VALIDEZ DEL ACTO RECURRIDO Y OTORGUE UN MAYOR BENEFICIO AL RECURRENTE.- El artículo 132 del Código Fiscal de la Federación establece que cuando uno de los agravios sea suficiente para desvirtuar la validez del acto impugnado, bastará con el examen de dicho punto, lo que es congruente con el principio de prontitud de resolución que como garantía individual se 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)

11/14

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.-----

Con fundamento 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 es de resolverse y se: -----

RESUELVE

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



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

Cercos num. 132, piso 11
Cul. Noche Buena, C.F. 03720
inveadf@gob.mx



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO
190 años

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1078/2015

resolución administrativa. -----

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

TERCERO.- Por lo que hace al número de niveles observados en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación, se resuelve no imponer sanción alguna a la persona moral denominada [REDACTED] en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso identificado bajo el número [REDACTED], y en razón de dicha calidad copropietaria del establecimiento visitado, en términos de lo previsto en el CONSIDERANDO TERCERO de la presente resolución administrativa. -----

CUARTO.- Por lo que respecta al uso de suelo, superficie de construcción y porcentaje de área libre, se resuelve poner fin al presente procedimiento, en virtud de la imposibilidad material de continuarlo por causas sobrevenidas, de conformidad con el artículo 87 fracción III de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, lo anterior en términos de lo previsto en el Considerando TERCERO de la presente resolución administrativa. -----

12/14

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 atento oficio a la Coordinación de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que se designe y comisione personal especializado en funciones de verificación para que se proceda a notificar 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, sección segunda 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



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

Circular núm. 152, pág. 11
Cul. Nueva Buena, C.P. 03700
inveadf@gub.mx



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1078/2015

personales que la Dirección de Substanciación 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 para el Distrito Federal. -----

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 Mtro. Omar Jiménez Cuenca, Coordinador Jurídico y la dirección donde podrá ejercer los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición, así como la revocación del consentimiento es la Oficina de Información Pública del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, sito en: Carolina No. 132, Col. Noche Buena, C.P. 03720, Delegación Benito Juárez, México D.F.-----

El interesado podrá dirigirse al Instituto de Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, donde recibirá asesoría sobre los derechos que tutela la Ley de Protección de Datos Personales para el Distrito Federal al teléfono: 5636-4636; correo electrónico: datos.personales@infodf.org.mx o www.infodf.org.mx. -----

OCTAVO.- Notifíquese personalmente a la persona moral denominada [REDACTED] en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso identificado bajo el número [REDACTED] y en razón de dicha calidad copropietaria del establecimiento visitado, por conducto de su Apoderado Legal [REDACTED]

13/14

[REDACTED], en su carácter de autorizados, en el domicilio señalado para tales efectos, ubicado en [REDACTED] precisando que en caso de que el domicilio antes señalado no existiera, o se presente alguna imposibilidad para efectuar la notificación ordenada, notifíquese en el domicilio del establecimiento visitado, previa razón que se levante para tal efecto, de conformidad con los artículos 78 fracción I inciso c), 80, 81 y 82 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, aplicado de manera supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal en términos de su numeral 7. -----

NOVENO.- Previa notificación de la presente determinación administrativa que obre en los autos del procedimiento número INVEADF/OV/DUYUS/1078/2015 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. -----



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

Carolina Num. 132, piso 11
Col. Noche Buena, C.P. 03720
inveadf.org.mx



CDMX
CIUDAD DE MEXICO
190 años

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1078/2015

DÉCIMO.- CÚMPLASE -----

Así lo resolvió y firma el Licenciado Jonathan Solay Flaster, Director de Substanciación del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal. Conste. -----

EJOD/LFS

