



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1769/2015

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

VISTOS para resolver en definitiva los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Calle Farallón, número treientos (300), colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, en la Ciudad de México, de conformidad con los siguientes: -----

**RESULTANDOS**

1. En fecha catorce de agosto de dos mil quince, se emitió la orden de visita de verificación al inmueble citado al rubro, identificada con el número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/1769/2015, misma que fue ejecutada el diecisiete 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 veintiuno de agosto 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. -----

3. En fecha primero de septiembre de dos mil quince, se emitió acuerdo mediante el cual se tuvo por no presentado el escrito de observaciones a que hace referencia el artículo 29 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----

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

1/14

**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, 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, 37, 78 y 79 fracción I inciso b) del Reglamento de



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



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1769/2015

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 Álvaro Obregón 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. -----

**TERCERO.- LA CALIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN,** se realiza de conformidad a lo previsto en el artículo 37 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, toda vez que vistas las constancias procesales que integran el presente procedimiento de verificación, se desprende que el visitado no presentó escrito de observaciones a que hace referencia el artículo 29 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal en relación con los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación, por lo que se procede a dictar resolución debidamente fundada y motivada de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos. -----

2/14

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:-----

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 CONSTITUI PLENAMENTE EN EL DOMICILIO INDICADO EN LA ORDEN Y OBSERVO UN INMUEBLE EN PROCESO DE CONSTRUCCIÓN, DE UN SOLO NIVEL AL FONDO DEL PREDIO SE OBSERVA UN ÁREA DESTINADA PARA JARDÍN, MISMA QUE EN EL MOMENTO SE ADVIERTEN PIEDRA BRAZA Y VARILLA, EN SU MAYOR PARTE TIENE PASTO Y HIERVA, SE ADVIERTE UN CUERPO CONSTRUCTIVO EN PROCESO DE CONSTRUCCIÓN, EN ESTE MOMENTO ESTA CONSTRUIDO UN SOLO NIVEL, AUN TIENE COLOCADA CIMBRA Y ESTA EN PROCESO DE CONSTRUCCIÓN EL SEGUNDO NIVEL, MISMO EN EL QUE SE ADVIERTE EL LEVANTAMIENTO DE PAREDES, ASÍ MISMO, SE OBSERVA UN SEMI SÓTANO. AL FRENTE DEL INMUEBLE SE ADVIERTE EL ARMADO DE CASTILLOS PARA LA EDIFICACIÓN DE UN SEGUNDO CUERPO CONSTRUCTIVO. ASÍ MISMO SE OBSERVAN DOS HABITACIONES



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



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1769/2015

PROVISIONALES DE MADERA PARA GUARDAR HERRAMIENTAS Y PERNOCTAR. AL MOMENTO DE LA PRESENTE SE OBSERVAN MATERIALES TALES COMO ARENA, GRAVA VARILLA, CEMENTO Y REVOLVEDORA. AL MOMENTO SE ADVIERTEN QUINCE EMPLEADOS DE LA CONSTRUCCIÓN. DE ACUERDO AL ALCANCE DE LA ORDEN: 1. SE ADVIERTE UN INMUEBLE EN PROCESO DE CONSTRUCCIÓN; 2. a) LA SUPERFICIE DEL INMUEBLE ES DE DOS MIL TRESCIENTOS TREINTA METROS CUADRADOS, b) LA SUPERFICIE UTILIZADA ES DE DOS MIL QUINIENTOS SESENTA Y SIETE PUNTO OCHENTA Y UN METROS CUADRADOS c) LA SUPERFICIE CONSTRUIDA ES DE TRESCIENTOS NOVENTA Y OCHO PUNTO NOVENTA Y SIETE METROS CUADRADOS, d) LA ALTURA DEL INMUEBLE ES DE CUATRO PUNTO VEINTICUATRO METROS LINEALES, FINALMENTE EL INCISO e) EL ÁREA LIBRE ES DE DOS MIL SETENTA Y SEIS PUNTO QUINCE METROS CUADRADOS. EN CUANTO A LOS PUNTOS A Y B SE REFIERE, NO ME EXHIBEN DOCUMENTOS AL MOMENTO DE LA PRESENTE.-----

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 y dos (2) niveles, lo que da un total de dos (2) niveles contados a partir de nivel de banquetta, lo anterior, tomando en cuenta que los sótanos no son considerados como un nivel (tal y como más adelante se detalla), todo ello en una superficie del predio de 2,330 m2 (dos mil trescientos treinta metros cuadrados), con una superficie de construcción de 398.97 m2 (trescientos noventa y ocho punto noventa y siete metros cuadrados), y una superficie de área libre de 2,076.15 m2 (dos mil setenta y seis punto quince 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.**

*"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*



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



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1769/2015

*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 un (1) semisótano y dos (2) niveles, 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: -----

“...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 banqueteta 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)-----*

4/14

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 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 semisótano observado en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación NO cuantifica en el número de niveles ni altura total del inmueble; así como también la construcción bajo el nivel de banqueteta NO cuantifica dentro de la superficie máxima de construcción permitida. -----



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/1769/2015

En razón de lo anterior, únicamente se toman en consideración el número de niveles  
construidos a partir de nivel de banqueta.

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:

Se requiere al C. [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:

NO EXHIBE DOCUMENTOS AL MOMENTO DE LA VISITA.

En dicho sentido, y toda vez que de las constancias que obran agregadas al expediente en  
que se actúa NO se advierte documental alguna con la cual se acredite el uso de suelo y  
superficie utilizados en el establecimiento visitado, esta autoridad para efectos de emitir la  
presente determinación considera procedente entrar al estudio y análisis de lo dispuesto en  
el **DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO  
URBANO DE LA DELEGACIÓN ÁLVARO OBREGÓN**, publicado en la Gaceta Oficial del  
Distrito Federal el diez de mayo de dos mil once (vigente al momento en que se llevó a  
cabo la visita de verificación materia del presente asunto), lo anterior, para determinar el  
cumplimiento a las disposiciones legales y reglamentarias en materia de uso de suelo.

5/14

Por lo que resulta procedente determinar la Zonificación que le corresponde al  
establecimiento materia del presente procedimiento de verificación, apoyándose esta  
autoridad para tal efecto, del "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.df.gob.mx](http://www.seduvi.df.gob.mx)), en el icono de  
"SIG ciudadmx", opción Búsqueda numeral 3 (tres) Domicilio con los datos del domicilio  
del establecimiento visitado, del que si bien es cierto se desprende que la calle se  
denomina [REDACTED], esta autoridad determina que se trata del mismo establecimiento  
visitado, toda vez que de las referencias asentadas por el personal especializado en  
funciones de verificación en el acta de visita de verificación se desprende que el  
establecimiento visitado se encuentra ubicado entre "LAS CALLES DE CRÁTER Y  
AVENIDA PASEO DEL PEDREGAL", tal y como se desprende también de la información  
obtenida de dicho Sistema, por lo que se trata del mismo inmueble, advirtiéndose que la  
zonificación que le corresponde al mismo es la de **Habitacional**, dos (2) niveles máximos  
de construcción, setenta por ciento (70%) de área libre, superficie máxima de construcción  
de 1,403 m2 (mil cuatrocientos tres metros cuadrados), tal y como se advierte a  
continuación:

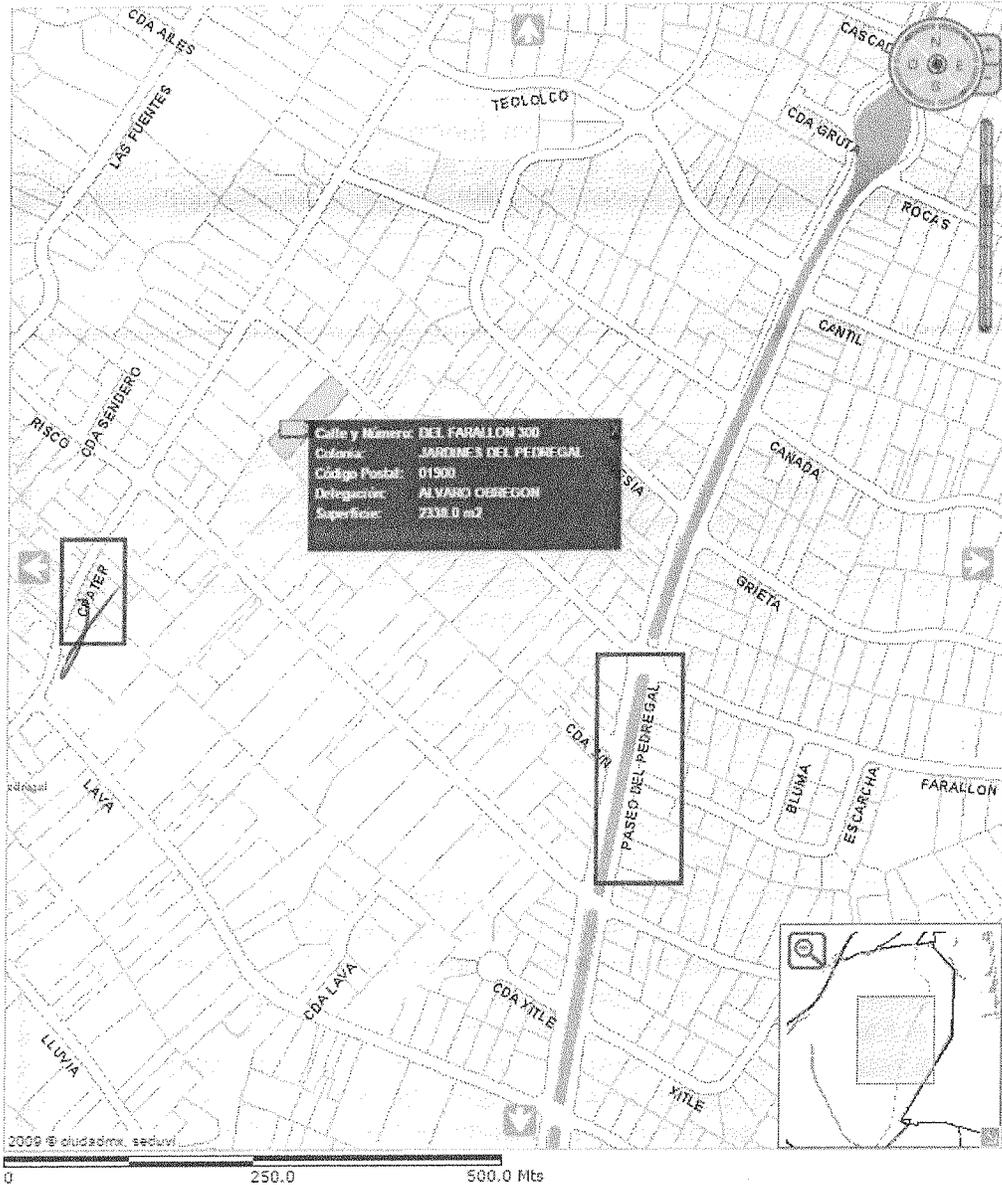


Instituto de Verificación Administrativa del D.F.,  
Dirección General  
Coordinación Jurídica  
Dirección de Substanciación

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



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1769/2015



6/14

-----

-----

-----

-----

-----

-----

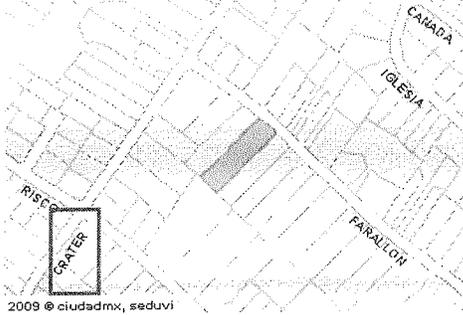


Instituto de Verificación Administrativa del D.F.,  
 Dirección General  
 Coordinación Jurídica  
 Dirección de Substanciación

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



**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1769/2015**

<p><b>Información General</b></p> <p>Cuenta Catastral: [REDACTED]</p> <p>Dirección:</p> <p><b>Calle y Número:</b> DEL FARALLON 300  <b>Colonia:</b> JARDINES DEL PEDREGAL  <b>Código Postal:</b> 01900  <b>Superficie del Predio:</b> 2338 m2</p> <p>"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.</p>	<p><b>Ubicación del Predio</b></p>  <p>2009 © ciudadmx, seduvi          Predio Seleccionado</p> <p>Este croquis puede no contener las últimas modificaciones al predio, producto de fusiones y/o subdivisiones llevadas a cabo por el propietario.</p>																
<p><b>Zonificación</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Uso del Suelo 1:</th> <th>Niveles:</th> <th>Alturas:</th> <th>Ob. Área Libre:</th> <th>M2 min. Viviendas:</th> <th>Densidad:</th> <th>Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*)</th> <th>Número de Viviendas Permitidas</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Habitacional. <u>Ver Tabla de Uso</u></td> <td>2</td> <td>-*-</td> <td>70</td> <td>0</td> <td>R3 (Restringida. 1 viv. / 1000 m2)</td> <td>1402</td> <td>2</td> </tr> </tbody> </table>		Uso del Suelo 1:	Niveles:	Alturas:	Ob. Área Libre:	M2 min. Viviendas:	Densidad:	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*)	Número de Viviendas Permitidas	Habitacional. <u>Ver Tabla de Uso</u>	2	-*-	70	0	R3 (Restringida. 1 viv. / 1000 m2)	1402	2
Uso del Suelo 1:	Niveles:	Alturas:	Ob. Área Libre:	M2 min. Viviendas:	Densidad:	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*)	Número de Viviendas Permitidas										
Habitacional. <u>Ver Tabla de Uso</u>	2	-*-	70	0	R3 (Restringida. 1 viv. / 1000 m2)	1402	2										

7/14

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 la de 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, otorgarle valor probatorio idóneo, por lo que el mismo se valora en términos del artículo 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria a la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal conforme a su artículo 4 párrafo segundo. Adicionalmente que el contenido de la información relativa al inmueble visitado, obtenida del Sistema de Información Geográfica (SIG SEDUVI) antes citada, es una transcripción de la información de los Programas de Desarrollo Urbano inscritos sobre el registro de Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, por lo que resulta procedente otorgarle valor probatorio idóneo, lo



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/1769/2015

anterior, de conformidad con el cuadro siguiente: -----

El contenido del presente documento es una transcripción de la información de los Programas de Desarrollo Urbano inscritos sobre el registro de Planes y Programas de esta Secretaría, por lo que en caso de existir errores ortográficos o de redacción, será facultada exclusiva de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda proceder a su rectificación.

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 disseminación y obtención de información en diversos ámbitos y, dependiendo de esto último, puede determinarse el carácter oficial o extraoficial de la noticia que al efecto se recabe, y como constituye un adelanto de la ciencia, procede, en el aspecto normativo, otorgarle valor probatorio idóneo.

8/14

**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.

En ese sentido, de conformidad con la zonificación aplicable al inmueble visitado, es decir, **Habitacional**, dos (2) niveles máximos de construcción, setenta por ciento (70%) de área libre, superficie máxima de construcción de 1,403 m2 (mil cuatrocientos tres metros cuadrados), y toda vez que ha quedado precisado en líneas que anteceden que el inmueble se encontraba constituido al momento de la visita de verificación **por dos niveles de construcción contados a partir de nivel de banquetas**, se hace evidente que respecto **al número de niveles**, observados por el personal especializado en funciones de verificación al momento de la práctica de la visita de verificación materia del presente asunto, son los PERMITIDOS en términos de la zonificación aplicable al inmueble visitado, de conformidad con la información contenida en el "SIG" (Sistema de Información Geográfica), la cual es una transcripción de los Programas de Desarrollo Urbano. -----



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/1769/2015

Ahora bien, para determinar si el visitado cumple con la superficie de área libre que señala la zonificación aplicable, resulta necesario como primer paso establecer la superficie del predio asentada en el acta de visita de verificación por el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, la cual es de **2,330 m<sup>2</sup> (dos mil trescientos treinta metros cuadrados)**, en ese sentido, y de acuerdo a la zonificación aplicable al inmueble visitado, se desprende que el porcentaje de área libre que debe respetar es del setenta por ciento (70%), siendo que de la operación aritmética efectuada respecto de la superficie del predio, es decir, de **2,330 m<sup>2</sup> (dos mil trescientos treinta metros cuadrados)**, en relación con el setenta por ciento (70%) de área libre señalado en la zonificación aplicable, resulta la cantidad de **1,631 m<sup>2</sup> (mil seiscientos treinta y uno metros cuadrados)**, que es la superficie de área libre que el visitado debe respetar, y toda vez que del texto del acta de visita de verificación se desprende lo siguiente: "...E) EL ÁREA LIBRE ES DE DOS MIL SETENTA Y SEIS PUNTO QUINCE METROS CUADRADOS..." (sic), con lo que se pone de manifiesto que el establecimiento visitado da cumplimiento también al porcentaje mínimo de área libre, que inclusive es mayor al requerido como mínimo en términos de la zonificación aplicable al inmueble visitado, de conformidad con la información contenida en el "SIG" (Sistema de Información Geográfica), por lo que esta autoridad determina que el visitado observa las disposiciones legales y reglamentarias en materia de uso de suelo respecto del número de niveles y porcentaje de área libre observados en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación, en relación con el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, precepto legal que dispone de manera textual, lo siguiente: -----

9/14

*"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:-----

*"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: -----*



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



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1769/2015

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

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

**“Artículo 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 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. -----

10/14



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/1769/2015

*Quando 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.”-----*

Ahora bien, tal y como se estableció en líneas anteriores, por lo que respecta a la superficie máxima de construcción permitida en términos de la zonificación aplicable al inmueble visitado, de conformidad con la información contenida en el “SIG” (Sistema de Información Geográfica), la cual es una transcripción de los Programas de Desarrollo Urbano, es decir, de **1,403.00 m2 (mil cuatrocientos tres metros cuadrados)**, toda vez que ha quedado precisado que el inmueble visitado cuenta con un semisótano, y no se determinó si la superficie de construcción asentada por el personal especializado en funciones de verificación en el acta de visita corresponde únicamente a la superficie sobre nivel de banquetta o si se incluyó la superficie bajo nivel de banquetta, de conformidad con lo señalado 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, mismo que ya fue citado con antelación, la construcción bajo el nivel de banquetta NO cuantifica dentro de la superficie máxima de construcción permitida, por lo que esta autoridad no cuenta con los elementos necesarios para establecer si el inmueble visitado da cumplimiento a lo señalado de la obligación en cuestión, por lo que en lo referente a dicha obligación no se emite pronunciamiento alguna al respecto. -----

11/14

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 uso de suelo que en su caso se destinará 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 Álvaro Obregón, y Normas de Ordenación en el Distrito Federal, en relación con el Reglamento de



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.df.gob.mx



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1769/2015

Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----

Asimismo, del objeto y alcance que señala la Orden de Visita de Verificación materia del presente asunto, se desprende en la parte conducente, que: *"Para el cumplimiento del objeto y alcance, el visitado debe exhibir:... B.- En su caso Dictamen de impacto urbano-ambiental conforme al artículo 77 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal."* (sic). Al respecto, el precepto legal antes citado, dispone de manera textual, lo siguiente: -----

**Artículo 77.** *Se requiere dictamen de impacto urbano o impacto urbano-ambiental para la obtención de autorización, licencia o registro de manifestación, cuando se pretendan ejecutar alguno de los siguientes proyectos:* -----

- I. *De uso habitacional de más de diez mil metros cuadrados de construcción*
- II. *De uso no habitacional de más de cinco mil metros de construcción;*
- III. *De usos mixtos de cinco mil o más metros cuadrados de construcción;*
- IV. *Estaciones de servicio de combustible para carburación como gasolina, diesel, gas LP y gas natural, para el servicio público y/o autoconsumo*
- V. *Crematorios*
- VI. *Se aplique la Norma de Ordenación General número 10.*-----

*Para los proyectos incluidos en las fracciones I, II y III, el estacionamiento bajo nivel de banqueta o medio nivel, no cuantificará para la suma total de metros cuadrados construidos, de conformidad con la superficie máxima de construcción permitida en la intensidad definida por los Programas de Desarrollo Urbano; pero, para el pago de derechos administrativos se cuantificará el total de metros construidos."*(sic).-----

12/14

Sin que esta autoridad pueda hacer pronunciamiento alguno respecto del cumplimiento o incumplimiento de este punto, toda vez que se desconoce el uso de suelo que en su caso se destinará en la totalidad del inmueble visitado una vez concluida la obra, toda vez que al momento de la visita de verificación, el inmueble visitado se trataba de una obra en proceso de construcción, lo que imposibilita a esta autoridad para hacer pronunciamiento alguno al respecto. -----

En consecuencia 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, su respectivo Reglamento, en términos de la zonificación aplicable al inmueble visitado, de conformidad con la información contenida en el "SIG" (Sistema de Información Geográfica), la cual es una transcripción de los Programas de Desarrollo Urbano, esta autoridad determina no imponer sanción alguna al C. Titular y/o Propietario y/o Poseedor del establecimiento materia del presente procedimiento. -----

Con fundamento en el artículo 87 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal y 37 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal es de resolverse y se: -----



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/1769/2015

-----RESUELVE-----

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

**SEGUNDO.-** Se 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 y porcentaje de área libre del inmueble visitado al momento de la visita de verificación, se resuelve no imponer sanción alguna al C. Titular y/o Propietario y/o Poseedor del establecimiento materia del presente procedimiento, en términos de lo previsto en el CONSIDERANDO TERCERO de la presente resolución administrativa. -----

**CUARTO.-** Por lo que respecta a la superficie de construcción, uso de suelo y dictamen de impacto urbano, 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. -----

13/14

**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



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/1769/2015

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 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](mailto:datos.personales@infodf.org.mx) o [www.infodf.org.mx](http://www.infodf.org.mx). -----

14/14

**OCTAVO.-** Notifíquese personalmente al C. Titular y/o Propietario y/o Poseedor del establecimiento materia del presente procedimiento, en el domicilio ubicado en Calle Farallón, número trescientos (300), colonia Jardines del Pedregal, Delegación Álvaro Obregón, en la Ciudad de México, lo anterior, de conformidad con los artículos 78 fracción I inciso c), 80, 81 y 82 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, aplicado de manera supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal en términos de su numeral 7. -----

**OCTAVO.-** Previa notificación de la presente determinación administrativa que obre en los autos del procedimiento número INVEADF/OV/DUYUS/1769/2015 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. -----

**NOVENO.- CÚMPLASE** -----

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

  
EJOD/EURM

