



Expediente: INVEADF/OV/DUYUS/1912/2015

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

VISTOS para resolver en definitiva los autos del procedimiento de verificación seguido al establecimiento, ubicado en Calzada Desierto de los Leones, número 5602 (cinco mil seiscientos dos), colonia Olivar de los Padres, Delegación Álvaro Obregón, en esta Ciudad, de conformidad con los siguientes:

**RESULTANDOS**

- 1) El dos de septiembre 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/1912/2015, misma que fue ejecutada el tres, del mismo mes y año, por personal especializado en funciones de verificación, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados.
- 2) El once de septiembre de dos mil quince, se emitió acuerdo de inicio de substanciación del procedimiento de calificación del acta de visita de verificación y mediante el cual se hizo constar el término para que el visitado formulara por escrito sus observaciones.
- 3) El veintiuno de septiembre de dos mil quince, se emitió acuerdo mediante el cual se tuvo por no presentado escrito de observaciones a que hace referencia el artículo 29 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.
- 4) Mediante acuerdo de fecha once de septiembre de dos mil quince, se ordenó girar oficio a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, a efecto de que proporcionara información respecto del establecimiento materia del presente asunto, mismo que fue cumplimentado mediante oficio INVEADF/CJ/DS/10257/2015, mismo que fue recibido en dicha dependencia el veintinueve de septiembre de dos mil quince, sin que a la fecha en que se emite la presente resolución administrativa se haya recibido respuesta alguna.
- 5) Una vez substanciado el presente procedimiento de verificación, esta Instancia resuelve en términos de los siguientes:

1/16

**CONSIDERANDOS**

**PRIMERO.-** El Licenciado Jonathan Solay Flaster, Director de Substanciación del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, es competente para resolver en





Expediente: INVEADF/OV/DUYUS/1912/2015

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, IV 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, Organismo Público Descentralizado; 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 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 establecimiento 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.---

2/16

**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, por lo que se procede a dictar resolución debidamente fundada y motivada de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos.---

El Personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, en relación con el objeto y alcance la visita de verificación asentó los siguientes hechos, objetos, lugares y circunstancias: -----





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

Se constituyó claramente en el inmueble objeto de la presente diligencia, toda vez que me cercioro de ser el lugar indicado precedo a explicar el motivo de la diligencia al e. visitado mismo que nos da acceso y brinda las facilidades para la realización de la presente, describiendo que se trata de un inmueble en proceso de construcción, dicha construcción se lleva a obra nueva constando al momento de plantearse y cuatro niveles inferiores de sótano, al momento se observa desahante en un primer nivel se observan trabajadores al momento, con respecto al objeto y alcance precedo a describir lo siguiente: 1. El uso de suelo observado al momento de la diligencia es de inmueble en construcción tipo de Obra nueva, 2. Las superficies observadas son las siguientes: a) la superficie del inmueble es de once mil quinientos ochenta y ocho metros cuadrados, b) la superficie utilizada es de catorce mil ochocientos cuatro metros cuadrados, c) la superficie construida es de cuatro mil doscientos ochenta y ocho metros cuadrados, d) Al momento de la diligencia el inmueble objeto de la presente se observa elevando desahante en un primer nivel sin que al momento sea observable altura alguna partiendo de nivel de banquetas, sino omitir decir que se observan cuatro niveles inferiores de sótano, e) El área libre es de diez mil quinientos dieciséis metros cuadrados, A) se exhibe en asueta documental B) No se exhibe al momento dictamen de Impuesto Urbano y/o Dictamen de Impacto Ambiental

3/16

De lo anterior, se desprende que el inmueble visitado se trata de una obra en proceso de construcción, constituida al momento de la visita de verificación por planta baja y cuatro niveles inferiores de sótano, es decir, únicamente un nivel sobre nivel de banquetas (no obstante que el personal especializado en funciones de verificación señaló que no hay altura sobre nivel de banquetas), lo anterior, tomando en cuenta que la Planta Baja es considerado como un nivel, todo ello en una superficie del predio de 11588m<sup>2</sup> (once mil quinientos ochenta y ocho metros cuadrados), una superficie de construcción de 4288m<sup>2</sup> (cuatro mil doscientos ochenta y ocho metros cuadrados), y una superficie de área libre de 10516m<sup>2</sup> (diez mil quinientos dieciséis metros cuadrados), 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





Expediente: INVEADF/OV/DUYUS/1912/2015

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 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 el inmueble visitado se encontraba constituido al momento de la visita de verificación por cuatro niveles inferiores de sótano, y en atención a 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:-----

4/16

*"...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 banquetas 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**





Expediente: INVEADF/OV/DUYUS/1912/2015

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 los cuatro niveles inferiores de sótano observados en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación NO cuantifican 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 un nivel de construcción sobre nivel de banqueteta, lo anterior, tomando en cuenta que la Planta Baja es considerado como un nivel.

Asimismo asentó en el acta de visita de verificación, en relación a la documentación a que se refiere la orden de visita, lo siguiente:

5/16

aprobados.

Se requiere al C [redacted] para que exhiba la documentación a que se refiere la orden de visita de verificación antes mencionada, por lo que muestra los siguientes documentos: Al momento de la diligencia, el visitado exhibe certificado

Único de Zonificación de Uso del Suelo con fecha de expedición del dieciocho de Julio del dos mil catorce con folio 52831-151 ZARAH

para el inmueble ubicado en calzada desierto de los cones número cinco mil seiscientos dos colonia Olivos de los Padres Álvaro Obregón, con Zonificación: HC/4/30/2ª, con uso de suelo permitido habitacional.

Se observa Sello de certificación de la dirección general de administración urbana y firma del certificador Víctor Hugo

Socilla Arellano, dicho documento se exhibe en copia simple





Expediente: INVEADF/OV/DUYUS/1912/2015

Documental 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](http://www.seduvi.df.gob.mx)), en el icono de trámites y servicios, opción "Consulta de Certificados", constatando su validez y contenido en dicha página, en este caso con el número de folio N° 52831-151ZARO14, 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 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. -----

6/16

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









Expediente: INVEADF/OV/DUYUS/1912/2015

relativo al predio de interés, mismo que tiene pleno valor probatorio al tratarse de documento público expedido por funcionario público en ejercicio de sus funciones, de conformidad con los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado de manera supletoria a la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, conforme a su artículo 4 párrafo segundo, se desprende que tenía una vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, esto fue hasta el diecinueve de julio dos mil quince, no encontrándose vigente al momento de la visita de verificación, no obstante, dicho certificado fue expedido conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación ÁLVARO OBREGÓN, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el diez de mayo de dos mil once, (vigente al momento de la práctica de la visita de verificación), por lo que es procedente tomarlo en cuenta para los efectos de la presente determinación.

En ese sentido, del estudio y análisis del certificado de referencia se desprende que al inmueble de mérito le aplica la siguiente zonificación: le aplica la zonificación:

**ZONIFICACIÓN.** Certifico que de acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación ÁLVARO OBREGÓN, aprobado por la H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal, y publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 10 de mayo de 2011, 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: **HI/3/50/MB\*** (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 50% mínimo de área libre y densidad "MB" (Muy Baja) Una vivienda por cada 200.00 m<sup>2</sup> de la superficie total del terreno). ----- Asimismo, también le aplica la zonificación: **HC/4/30/Z\*** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 4 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre, y Densidad Z: el número de viviendas factibles se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto), que le concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad para Calzada Desierto de los Leones, en su tramo N-O, de Cerrada de los Cedros a: Periférico. Aplica 20% adicional de incremento a la demanda reglamentaria de cajones para estacionamiento. -----  
**\* SÓLO PODRÁ ELEGIR UNA DE LAS ZONIFICACIONES APLICABLES AL PREDIO.**

9/16

En razón de lo anterior, esta autoridad tomará únicamente en cuenta para los efectos de la presente determinación la zonificación HC/4/30/Z\* (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 4 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre, y Densidad Z), que le concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad para Calzada Desierto de los Leones, en su tramo N-O de Cerrada de los Cedros a: Periférico, por lo que se hace evidente que el inmueble objeto del presente procedimiento, únicamente tiene permitido conforme a la zonificación antes señalada, un máximo de cuatro (4) niveles de construcción contados a partir de nivel de banquetta, y un 30% mínimo de área libre, por lo que se hace evidente que el nivel de construcción observado al momento de la visita de verificación (planta baja), y la superficie de área libre observado en el inmueble visitado al momento de la práctica de la visita de verificación materia del presente asunto, son los permitidos en las normas de zonificación y ordenación en materia de uso de suelo, de conformidad con el certificado de referencia, toda vez que el inmueble visitado contaba al





Expediente: INVEADF/OV/DUYUS/1912/2015

momento de la visita de verificación con un nivel de construcción sobre nivel de banqueta (planta baja), y una superficie de área libre de 10,516m<sup>2</sup> (diez mil quinientos dieciséis metros cuadrados) que incluso es mayor al 30% señalado como mínimo en la zonificación aplicable, lo anterior es así en virtud de que de la operación aritmética que se realiza respecto de la superficie del predio y el equivalente al 30% de área libre, el inmueble visitado debe contar con 3,476.4m<sup>2</sup> ( tres mil cuatrocientos setenta y seis punto cuatro metros cuadrados) de área libre.

Por lo que esta autoridad determina que el visitado observa las disposiciones legales y reglamentarias en materia de uso del suelo, respecto del nivel de construcción sobre nivel de banqueta (planta baja), así como respecto del porcentaje de área libre en el inmueble visitado al momento de la práctica de la visita de verificación materia del presente asunto, de conformidad con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio número 52831-151ZARO14, de fecha de expedición dieciocho de julio 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 del suelo, de conformidad con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio número 52831-151ZARO14, de fecha de expedición dieciocho de julio de dos mil catorce, relativo al predio de interés, en relación con el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismo que cita:-----

10/16

*“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”.*





Expediente: INVEADF/OV/DUYUS/1912/2015

**“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.-----

**“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

11/16





Expediente: INVEADF/OV/DUYUS/1912/2015

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.”*-----

12/16

Por lo que hace al uso de suelo en el inmueble visitado, en relación a lo usos autorizados en términos de la zonificación aplicable, esta autoridad determina poner fin al presente procedimiento al existir imposibilidad material de continuarlo por causas sobrevenidas, es decir, al no contar con los elementos suficientes que permitan dictar resolución fundada y motivada, en la cual se califique el uso de suelo de dicho inmueble y se fijen, en su caso, las responsabilidades que correspondan; así como las sanciones y medidas de seguridad que procedan en los términos de los ordenamientos de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como el Programa General de Desarrollo Urbano, Programa Delegacional y/o Parcial de Desarrollo Urbano para la Delegación Álvaro Obregón y Normas de Ordenación en el Distrito Federal, en relación con el Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, toda vez que al momento en que se practicó la visita de verificación materia del presente asunto, únicamente se advirtió que el inmueble objeto del presente procedimiento se encontraba en proceso de construcción, sin que pudiera determinarse el uso que en su caso se destinará en el inmueble de referencia, por lo que esta autoridad no tiene la certeza del uso de suelo que en su caso se destinará en la totalidad del inmueble una vez concluida la obra.-----

Por lo que hace a la superficie máxima de construcción permitida, esta autoridad determina no hacer pronunciamiento alguno al respecto, toda vez que si bien el personal





Expediente: INVEADF/OV/DUYUS/1912/2015

especializado en funciones de verificación asentó la superficie de construcción, también lo es que esta autoridad no tiene la certeza si dicha superficie fue tomada a partir de nivel de banqueta o si en la misma se incluyeron los cuatro niveles inferiores de sótano observados al momento de la visita de verificación, siendo que ha quedado precisado que la superficie de construcción bajo nivel de banqueta no cuantifica dentro de la superficie total de construcción, 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.

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 fracción II 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:*

13/16

...  
II. De uso no habitacional de más de cinco mil metros de construcción; -----

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 el inmueble visitado, 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.

Derivado de lo anterior y toda vez que el visitado observa las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en materia de uso de suelo, contenidas en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en términos del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio número 52831-151ZARO14, de fecha de expedición dieciocho de julio de dos mil catorce, relativo al predio de interés, se resuelve no imponer sanción alguna al C. Titular y/o Propietario y/o Poseedor del predio materia del presente procedimiento.

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal y 37 del Reglamento de Verificación





Expediente: INVEADF/OV/DUYUS/1912/2015

Administrativa del Distrito Federal, se resuelve en los siguientes términos.-----

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

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

I. La resolución definitiva que se emita.”-----

**RESUELVE**

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

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

14/16

**TERCERO.-** Por lo que respecta al uso de suelo, superficie de construcción y Dictamen de Impacto Urbano y/o Dictamen de Impacto Ambiental, esta autoridad determina poner fin al procedimiento, por la imposibilidad material de continuarlo por causas sobrevenidas, de conformidad con lo establecido en el artículo 87 fracción III de la Ley del Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, lo anterior, en términos de lo previsto en el Considerando TERCERO de la presente resolución administrativa.-----

**CUARTO.-** Por lo que hace al número de niveles contados a partir de nivel de banquetta y porcentaje mínimo de área libre, observados en el 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, lo anterior en términos de lo previsto en el considerando TERCERO de la presente resolución administrativa.-----

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





Expediente: INVEADF/OV/DUYUS/1912/2015

de nulidad ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal.-----

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

SEPTIMO.- 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 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. -----

15/16

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)".-----





Expediente: INVEADF/OV/DUYUS/1912/2015

**OCTAVO.-** Notifíquese el contenido de la presente resolución al C. Titular y/o Propietario y/o poseedor del establecimiento materia del presente procedimiento, en el domicilio ubicado en Calzada Desierto de los Leones, número 5602 (cinco mil seiscientos dos), colonia Olivar de los Padres, Delegación Alvaro Obregón, en esta Ciudad, 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 conste en las actuaciones del procedimiento número INVEADF/OV/DUYUS/1912/2015, archívese como asunto total y definitivamente concluido.-----

**DECIMO.- CÚMPLASE** -----

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

EJOB/YPM

