



MAC  
25

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2396/2015

En la Ciudad de México, a siete de enero de dos mil dieciséis. -----

VISTOS para resolver en definitiva los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Capuchinas, número treinta y cuatro (34), colonia San José Insurgentes, Delegación Benito Juárez, en la Ciudad de México, de conformidad con los siguientes: -----

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

1. En fecha veintiuno de octubre 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/2396/2015, misma que fue ejecutada el veintidós 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 veintiocho de octubre 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 seis de noviembre de dos mil quince se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por el [REDACTED] mediante el cual formuló observaciones y presentó las pruebas que 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 once de noviembre de dos mil quince, mediante el cual se le reconoció personalidad al promovente en su carácter de Apoderado Legal de la persona moral denominada [REDACTED] propietaria del inmueble objeto del presente procedimiento, señalándose día y hora para que tuviera verificativo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, misma que se desarrolló a las once horas con treinta minutos del día tres de diciembre de dos mil quince, haciéndose constar la incomparecencia del promovente, teniéndose por desahogadas las pruebas admitidas. -----

1/20

4. 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 Calificación "A" Materias Centralizadas 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





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2396/2015

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 BIS, sección primera, fracciones I, V, VIII y X 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 y 78 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 Benito Juárez, 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. -----

2/20

**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 de Substanciación de Procedimientos  
Dirección de Calificación "A" Materias Centralizadas



**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2396/2015**

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

CONSTITUIDO PLENAMENTE EN EL DOMICILIO QUE SEÑALA LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, CORROBORÁNDOLO CON LA NOMENCLATURA OFICIAL Y CON LA [REDACTED] PERSONA QUIEN ATIENDE LA DILIGENCIA Y DIJO SER OCUPANTE DEL INMUEBLE, CON QUIEN ME IDENTIFIQUÉ Y LE EXPLIQUE EL MOTIVO DE LA PRESENTE Y ME PERMITIÓ EL ACCESO Y DESARROLLO DE LA MISMA, PROCEDO ASENTAR LO SIGUIENTE: SE TRATA DE UN INMUEBLE DE SÓTANO, PLANTA BAJA Y CINCO NIVELES DE

FACHADA COLOR NEGRO Y GRIS CON BALCONES EN CADA NIVEL CON ACCESO PEATONAL DE PUERTA DE CRISTAL Y ACCESO VEHICULAR DE PORTÓN METÁLICO COLOR NEGRO, AL INTERIOR SE OBSERVAN CINCO INTERIORES CADA UNO CON SU PUERTA DE MADERA DE ACCESO PEATONAL YA HABITADOS Y NO SE TUVO ACCESO A LOS MISMOS, POR LO QUE SE NOS PERMITIÓ EL ACCESO AL SÓTANO DONDE SE OBSERVAN VEHÍCULOS ESTACIONADOS, Y POR LAS ESCALERAS AL ÁREA DE ROOF GARDEN Y ÁREA COMÚN EL CUAL ACCESAMOS POR LAS ESCALERAS. DESDE EL EXTERIOR Y POR LA AZOTEA SE OBSERVAN AL INTERIOR DE LOS DEPARTAMENTOS MUEBLES PROPIOS DE CASA HABITACIÓN. RESPECTO AL OBEJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN SE TIENE LO SIGUIENTE:

3/20

1.- EL USO DE SUELO OBSERVADO AL MOMENTO DE LA PRESENTE ES DE USO HABITACIONAL DONDE SE OBSERVAN CINCO INTERIORES EN TRES DE ELLOS QUE SE LOGRAN OBSERVAR DESDE EL EXTERIOR Y AZOTEA CON MUEBLES PROPIOS DE CASA HABITACIÓN. 2.- RESPECTO A LAS MEDICIONES SE OBTUVO LO SIGUIENTE: a) SUPERFICIE DEL INMUEBLE VISITADO ES DE: 266.92 M<sup>2</sup> ( DOCIENTOS SESENTA Y SEIS PUNTO NOVENTA Y DOS METROS CUADRADOS), b) SUPERFICIE UTILIZADA ES DE 1207.66M<sup>2</sup> ( MIL DOCIENTOS SIETE PUNTO SESENTA Y SEIS METROS CUADRADOS), c) SUPERFICIE CONSTRUIDA ES DE: 1207.66 M<sup>2</sup> ( MIL DOCIENTOS SIETE PUNTO SESENTA Y SEIS METROS CUADRADOS), d) LA ALTURA DEL INMUEBLE ES DE: 16.32 M ( DIECISÉIS PUNTO TREINTA Y DOS METROS LINEALES), e) EL ÁREA LIBRE PERMEABLE ES DE: 31.32 M<sup>2</sup> ( TREINTA Y UNO PUNTO TREINTA Y DOS METROS CUADRADOS). RESPECTO A LOS INCISOS A) Y B) DEL PUNTO DOS NO EXHIBE DOCUMENTOS.

De lo anterior, se desprende que se trata de un cuerpo constructivo, que atendiendo a la documental que obra agregada en los autos que integran el presente expediente, consistente en la copia cotejada con copia certificada de la Autorización de Uso y Ocupación con número de folio FBJ-0086-15 de fecha veinticuatro de febrero de dos mil quince, relativa al inmueble que nos ocupa, se desprende que el registro de manifestación de construcción RBJB-0250-13 fue expedido el veinte de septiembre de dos mil trece, información que relacionada con el procedimiento administrativo radicado con número de





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2396/2015

expediente INVEADF/OV/DUYUS/3585/2013 seguido al inmueble materia del presente procedimiento, en el cual del acta de visita de verificación de fecha once de noviembre de dos mil trece, se advierte que al momento de dicha visita se encontraba en proceso de cimentación, lo que permite tener la certeza a esta autoridad de que dicho cuerpo constructivo es de reciente construcción (y que el mismo se encuentra sujeto a lo dispuesto en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación Benito Juárez, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el seis de mayo de dos mil cinco), el cual se encontraba constituido al momento de la visita de verificación **por sótano, planta baja y cinco niveles, lo que da un total de seis (6) niveles contados a partir de nivel de banquetta, lo anterior, tomando en cuenta que la planta baja es considerada como un nivel y el sótano no es considerado como un nivel (tal y como más adelante se detalla), ello en una superficie del predio de 266.92 m2 (doscientos sesenta y seis punto noventa y dos metros cuadrados), con una superficie de construcción de 1,207.66 m2 (mil doscientos siete punto sesenta y seis 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. -----

4/20

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 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



Instituto de Verificación Administrativa del D.F.,  
Dirección General  
Coordinación de Substanciación de Procedimientos  
Dirección de Calificación "A" Materias Centralizadas



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2396/2015

verificación por sótano y seis (6) 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)-----*

**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) -----*

5/20

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 NO puede ser cuantificado para los efectos de la presente determinación. -----

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

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: -----





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2396/2015

Se requiere al C. ADRIANA ARCE MEJÍA 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 consecuencia, esta autoridad procede a la valoración de las pruebas que fueron admitidas y desahogadas durante la substanciación del presente procedimiento, las cuales se valoran en términos de los artículos 402 y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente a la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal conforme a su artículo 4 párrafo segundo, en relación con el objeto y alcance de la Orden de visita de verificación, sin que sea necesario hacer mención expresa de ellas conforme a la tesis 26, de la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicada en la página treinta y nueve, de la segunda parte del Informe de Labores que rindió el Presidente de la Suprema Corte de Justicia de la Nación en mil novecientos ochenta y nueve, del rubro y texto siguientes: \_\_\_\_\_

*"PRUEBAS DOCUMENTALES. SU RELACIÓN EN LA AUDIENCIA CONSTITUCIONAL. Para dar cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 151, primer párrafo de la Ley de Amparo, es suficiente que en el acta de la audiencia se señale que se dio lectura a las constancias que obran en autos, para que se entienda que las documentales han quedado relacionadas y recibidas en ese acto, sin que sea necesario que se haga mención expresa de cada una de ellas." \_\_\_\_\_*

6/20

Sin embargo las mismas no son idóneas para acreditar el objeto y alcance de la Orden de Visita de Verificación, por lo que no pueden ser tomadas en cuenta para emitir la presente resolución administrativa (salvo aquellas respecto de las cuales esta autoridad así considere y de las cuales emitirá pronunciamiento en líneas subsecuentes), sirve de apoyo la siguiente tesis que a continuación se cita: \_\_\_\_\_

**Registró No. 170209**

**Localización:**

Novena Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta  
XXVII, Febrero de 2008

Página: 2371

Tesis: I.3o.C.671 C

Tesis Aislada

Materia(s): Civil

**PRUEBAS. PARA DETERMINAR SU IDONEIDAD HAY QUE ATENDER A LA MANERA EN QUE REFLEJAN LOS HECHOS A DEMOSTRAR.**



Instituto de Verificación Administrativa del D.F.,  
Dirección General  
Coordinación de Substanciación de Procedimientos  
Dirección de Calificación "A" Materias Centralizadas



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2396/2015

La doctrina establece que son hechos jurídicos: 1. Todo lo que represente una actividad humana; 2. Los fenómenos de la naturaleza; 3. Cualquier cosa u objeto material (haya o no intervenido el hombre en su creación); 4. Los seres vivos y 5. Los estados psíquicos o somáticos del hombre; circunstancias que, al dejar huella de su existencia en el mundo material, son susceptibles de demostrarse. Por su parte, las pruebas son los instrumentos a través de los cuales las partes en un proceso pretenden evidenciar la existencia de los hechos que constituyen el fundamento de sus acciones o excepciones según sea el caso. En este orden, la idoneidad de un medio probatorio no se determina en relación con sus aspectos formales o de constitución, sino en la manera en que refleja los hechos que pretenden demostrarse en el juicio. Considerar lo opuesto llevaría al extremo de que por el solo hecho que a una probanza le asistiera pleno valor probatorio, ello releva al juzgador del análisis de su contenido para determinar si la misma tiene relación con los hechos respectivos, situación que sería contraria a la naturaleza y finalidad procesal de las pruebas.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.  
Amparo directo 166/2007. Televisa, S.A. de C.V y otras. 6 de julio de 2007. Unanimidad de votos, con salvedad en cuanto a las consideraciones referidas a la prueba pericial, por parte del Magistrado Neófito López Ramos. Ponente: Víctor Francisco Mota Cienfuegos. Secretario: Salvador Andrés González Bárcena

7/20

**Registro No.** 175823

**Localización:**

Novena Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta  
XXIII, Febrero de 2006

Página: 1888

Tesis: I.1o.A.14 K

Tesis Aislada

Materia(s): Común

**PRUEBAS EN EL JUICIO DE AMPARO. LA FALTA DE IDONEIDAD Y PERTINENCIA IMPLICA QUE EL JUEZ DE DISTRITO NO ESTÉ OBLIGADO A RECABARLAS.**

Los artículos 150 y 152 de la Ley de Amparo, así como el 79 del Código Federal de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria a los juicios de garantías, disponen que en el juicio de amparo son admisibles toda clase de pruebas, con excepción de la de posiciones y de las que atenten contra la moral y el derecho y que, a efecto de que las partes puedan rendirlas, las autoridades están obligadas a expedir con toda oportunidad las que tengan en su poder y si no cumplen con esa obligación, a petición del interesado, el Juez de Distrito les exigirá tales medios de prueba con el único requisito de que, previo a esa petición, se hubieran solicitado directamente a los funcionarios. Sin embargo, el contenido de dichos dispositivos no debe interpretarse en el sentido de que el juzgador





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2396/2015

*está obligado, en todos los casos, a recabar las pruebas ofrecidas por las partes, sino que, para su admisión, deben cumplir con los principios de pertinencia e idoneidad. Ahora bien, el primero de tales principios impone como limitación al juzgador, tanto al calificar la admisión o desechamiento de las pruebas ofrecidas por las partes como las que traiga oficiosamente, que tengan relación inmediata con los hechos controvertidos, con la finalidad de evitar, por economía procesal, diligencias innecesarias y carentes de objeto, y el segundo, regido, a su vez, por los principios de expeditez en la administración de justicia y de economía procesal, consiste en que la prueba sea el medio apropiado y adecuado para probar el hecho que se pretende demostrar, de modo que intentar recabar una prueba que no cumpla con esas exigencias provocaría una mayor dilación en el trámite del proceso en perjuicio de los justiciables y de la pronta y expedita impartición de justicia.*

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL PRIMER CIRCUITO.

*Queja 10/2004. María Angélica Sigala Maldonado. 25 de febrero de 2004. Unanimidad de votos. Ponente: Carlos Ronzon Sevilla. Secretario: Rodrigo Mauricio Zerón de Quevedo.--*

En dicho sentido esta autoridad determina que la única documental idónea que el visitado exhibió para acreditar en su caso el objeto y alcance de la orden de visita de verificación, es la copia cotejada con copia certificada del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio número 13646-151PRBR13, con fecha de expedición del veinte de mayo de dos mil trece, relativo al inmueble visitado, por lo que dicho certificado 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", en este caso con el número de folio **13646-151PRBR13**, 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 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, por lo que al encontrarse contenido en una página oficial de una dependencia de la Administración Pública, se le otorga pleno valor probatorio, por lo que el mismo se valora en términos del artículo 403 del Código de Procedimientos Civiles para el

8/20



Instituto de Verificación Administrativa del D.F.,  
Dirección General  
Coordinación de Substanciación de Procedimientos  
Dirección de Calificación "A" Materias Centralizadas



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2396/2015

Distrito Federal, de aplicación supletoria a la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal conforme a su artículo 4 párrafo segundo. -----

Sirve de apoyo la tesis que a continuación se cita:-----

Registro No. 186243

Localización:

Novena Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

XVI, Agosto de 2002

Página: 1306

Tesis: V.3o.10 C

Tesis Aislada

Materia(s): Civil

**INFORMACIÓN PROVENIENTE DE INTERNET. VALOR PROBATORIO.**

El artículo 188 del Código Federal de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria a la Ley de Amparo, en términos de lo previsto en el diverso artículo 2o. de este ordenamiento legal, dispone: "Para acreditar hechos o circunstancias en relación con el negocio que se ventila, pueden las partes presentar fotografías, escritos o notas taquigráficas, y, en general, toda clase de elementos aportados por los descubrimientos de la ciencia."; asimismo, el diverso artículo 210-A, párrafo primero, de la legislación que se comenta, en lo conducente, reconoce como prueba la información generada o comunicada que conste en medios electrónicos, ópticos o en cualquiera otra tecnología; ahora bien, entre los medios de comunicación electrónicos se encuentra "internet", que constituye un sistema mundial de diseminación y obtención de información en diversos ámbitos y, dependiendo de esto último, puede determinarse el carácter oficial o extraoficial de la noticia que al efecto se recabe, y como constituye un adelanto de la ciencia, procede, en el aspecto normativo, otorgarle valor probatorio idóneo.

9/20

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. -----





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2396/2015



Ciudad Mexico Capital en Movimiento

Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda Dirección General de Administración Urbana

2013

Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo

Form with fields: FECHA DE EXPEDICIÓN: 30 DE MAYO DE 2013, FOLIO N° 13548-151PRBR13, DATOS DEL PREDIO O INMUEBLE, CAPUCHINAS, SAN JOSÉ INSURGENTES, BENITO JUAREZ, USO DEL SUELO CLASIFICADO VIVIENDA.

Comiso que de acuerdo al Programa de Operación de Desarrollo Urbano, según para el Distrito Federal, aprobado por el H. Ayuntamiento Legislativo del Distrito Federal y publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 08 de mayo de 2003 para los efectos de obligatoriedad y cumplimiento por parte de particulares y autoridades...

NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN. Para la construcción de Vivienda de Interés Social el precio máximo de venta al público es de 30 salarios mínimos anuales vigentes en el Distrito Federal a partir de Vivienda de Interés Social el precio de venta al público es superior a 35 salarios mínimos anuales, vigentes en el Distrito Federal y no excede de 25 salarios mínimos anuales, conforme al artículo 2, Fracciones XXXVI y XXXVII de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 15 de junio de 2010.

La presente Norma No aplica en: 1. Zonas de alto riesgo y vulnerabilidad; 2. En predios que no tengan acceso a vía pública o a ella sea menor a 5 metros de ancho.

Con fundamento en los artículos 4, fracción IV y 32 de la Ley de Aguas del Distrito Federal, previo a la Manifestación de Construcción con "B", ante la Delegación correspondiente, el interesado deberá de solicitar al Sistema de Aguas de la Ciudad de México, el otorgamiento de facultades de potación de los terrenos destinados de agua potable, agua residual tratada y drenaje.

Con fundamento en la establecido en el último párrafo del artículo 125 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 29 de enero de 2004, una vez otorgado en favor y a favor de la Manifestación de Construcción con "B", ante la Delegación correspondiente, el interesado deberá de solicitar al Sistema de Aguas de la Ciudad de México, el otorgamiento de facultades de potación de los terrenos destinados de agua potable, agua residual tratada y drenaje.

La superficie total del predio es de acuerdo con el Título de Propiedad de fecha 15 de junio de 2012: 276.74 m².

1) DE ACUERDO A LA SOLICITUD, DOCUMENTACIÓN Y CORDIA FINANCIERA PRESENTADA, EL PROYECTO INGRESA EN CATEGORÍA DE VIVIENDAS CON UNA SUPERFICIE TOTAL DE CONSTRUCCIÓN POR VIVIENDA CON INDIVISOS DE 73.83 m², SUJETA A UN PRECIO FINAL HASTA 25 VECES EL SALARIO MÍNIMO ANUALIZADO (SMA).

EL PRESENTE CERTIFICADO, NO CERTIFICA EL APROVECHAMIENTO DE CUALQUIER OTRO USO DE SUELO EXISTENTE AL DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA CON UNA SUPERFICIE TOTAL DE CONSTRUCCIÓN POR VIVIENDA CON INDIVISOS DE 73.83 m², SUJETA A UN PRECIO FINAL HASTA 25 VECES EL SALARIO MÍNIMO ANUALIZADO (SMA).

La vigencia del cumplimiento de lo establecido en este Certificado, previo al registro de cualquier Manifestación, Licencia, Permiso o Autorización, es facultad del Órgano Público Administrador en cada demarcación territorial, de acuerdo de la Delegación correspondiente, de conformidad con el Artículo 5 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, y en caso de que el interesado no obtenga el beneficio de este sin cumplir con lo mismo, se estará a lo dispuesto en el Artículo 310 del Nuevo Código Federal para el Distrito Federal, que a la letra dice:

Artículo 310. El beneficiario de un beneficio económico que se otorga a título de subsidio o de apoyo económico, no podrá ser beneficiario de otro beneficio económico de la misma naturaleza que se otorga a título de subsidio o de apoyo económico, salvo que la cantidad o monto exceda de cinco por ciento del salario mínimo general vigente en el Distrito Federal, al momento de registrarse el hecho.

Con fundamento en la disposición por el artículo 108 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, se hace del conocimiento del interesado que dentro del término de quince días hábiles, contados a partir del día siguiente al que surta efectos la publicación del presente, para acudir a la exhibición, inspección y el recibo de conformidad con el artículo 109, 110, 111 y 112 del mismo Reglamento Legal.

ÁREAS DE REGULACIÓN No Aplica

NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN NORMA 28. Relativa a la Norma para incentivar la Producción de Vivienda Diferenciada de Interés Social y Popular.

CARACTERÍSTICA PATRIMONIAL No Aplica

Este certificado es válido únicamente en su original, sin que presente TAMPUNO AL, ENMIENDAS O MODIFICACIONES, O CUALQUIER ALTERACIÓN A ESTE, DE LO CONTRARIO SE CONSIDERARÁ EL DELITO DE FALSIFICACIÓN DE DOCUMENTOS, PREVISTO Y SANCIONADO POR EL ARTÍCULO 339 Y DEMÁS RELATIVOS DEL CÓDIGO PENAL FEDERAL.

Pago de derechos recibo N° 34JRDESP

Registro de los Planos y Programas 2013-2015, C. MIGUEL ANGEL GUERRERO RAMOS CERTIFICADOR

024595

Handwritten signature



Instituto de Verificación Administrativa del D.F., Dirección General, Coordinación de Substitución de Procedimientos, Dirección de Calificación "A" Materias Centralizadas

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



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2396/2015

En ese sentido, si bien es cierto del mismo Certificado se desprende que tenía una vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, esto fue hasta el veintiuno de mayo de dos mil catorce, no encontrándose vigente al momento de la visita de verificación, también lo es que se ejerció el derecho conferido en el mismo, ya que de las constancias que obran en autos se desprende la copia cotejada con copia certificada de la Autorización de Uso y Ocupación con número de folio FBJ-0086-15 de fecha veinticuatro de febrero de dos mil quince, relativa al inmueble que nos ocupa, del cual se desprende la existencia del Registro de Manifestación de Construcción folio RBJB-0250-13, expedido el veinte de septiembre de dos mil trece, documental que si bien es cierto no se tiene a la vista de esta autoridad, se presume salvo prueba en contrario, la existencia y validez de la misma, aunado a que esta autoridad rige su actuación bajo el principio de buena fe que señalan los artículos 5 y 32 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, por lo que dicho documento que se adminicula con la información contenida en el oficio número SEDUVI/DGAJ/DNAJ/0112/2014, de fecha seis de febrero de dos mil catorce, recibido en la Oficialía de partes de este Instituto el once de febrero de dos mil catorce, el cual en su parte conducente señala lo siguiente: -----

*"...2. Del análisis de los preceptos anteriores se obtiene que el tercer párrafo del artículo 125 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal es aplicable al presente caso, toda vez que no contraviene las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, el 15 de julio del 2010, en términos de su Transitorio Tercero, al determinar que ejercido el derecho conferido en los Certificados Únicos de Zonificación de Uso de Suelo o Certificados de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos, únicos tipos de Certificados reconocidos por la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, no será necesario obtener una nueva Certificación a menos que se modifique el uso y superficie por uso solicitado o a través de los Programas de Desarrollo Urbano que entren en vigor. Luego entonces, si durante la vigencia de los Certificados referidos, se registró la Manifestación de Construcción y concluida la misma no se modificó el uso y superficie por uso solicitado o a través de los Programas de Desarrollo Urbano que entren en vigor, se considera que se ha ejercido el derecho contenido en el propio Certificado, y no es necesario obtener una nueva certificación..." (sic.) -----*

11/20

De lo que se advierte que en el caso en particular, el visitado ejerció el derecho conferido en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio número 13646-151PRBR13, con fecha de expedición del veinte de mayo de dos mil trece, relativo al inmueble visitado, al haber tramitado su Registro de Manifestación de Construcción folio RBJB-0250-13, expedido el veinte de septiembre de dos mil trece, durante la vigencia del citado Certificado, por lo que resulta procedente tomarlo en cuenta para la emisión del presente procedimiento, documental que tiene pleno valor probatorio al tratarse de una documental pública expedida por funcionario público en ejercicio de sus funciones, en términos de los artículos 327 fracción II y 403 ambos del Código de Procedimientos





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2396/2015

Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria a la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal conforme a su artículo 4 párrafo segundo. -----

Una vez precisado lo anterior, del estudio y análisis del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio número 13646-151PRBR13, con fecha de expedición del veinte de mayo de dos mil trece, relativo al inmueble visitado, se advierte en su parte conducente lo siguiente: -----

Certifico que de acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación BENITO JUAREZ, aprobado por la H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal y publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 06 de mayo de 2005 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: H/3/20/B (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y Densidad 10 (Baja): una vivienda por cada 100.00 m<sup>2</sup> de la superficie total del terreno). Asimismo, por localizarse en el segundo territorio dentro del Circuito Interior, le aplica la zonificación directa H/6/20 (Habitacional, 6 niveles máximos de construcción y 20% mínimo de área libre), así se concede la Norma General de Ordenación N° 26, "Norma para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable de Interés Social y Popular" publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 10 de agosto de 2010, en donde el aprovechamiento del uso del suelo solicitado PARA LA CONSTRUCCIÓN DE HASTA 18 (DIECIOCHO) VIVIENDAS, CON UNA SUPERFICIE DE 73.53 m<sup>2</sup> POR VIVIENDA CON INDIVISOS, PARA UNA SUPERFICIE MÁXIMA DE 1,323.53 m<sup>2</sup> con un costo total por vivienda de 23 y hasta 28 veces el salario mínimo anualizado (vsm) ----- sujeta a restricciones ----- EN EL TOTAL DEL PREDIO, ESTÁ PERMITIDO -----

De lo que se desprende le aplica la zonificación H/3/20/B (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción y 20% mínimo de área libre), asimismo por Norma General de Ordenación N° 26, "Norma para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable de Interés Social y Popular, le aplica la zonificación directa **H/6/20 (habitacional, 6 niveles máximos de construcción y 20% mínimo de área libre)**, en ese sentido, y toda vez que se tuvo por ejercido el derecho conferido en el Certificado de referencia, esta autoridad determina tomar en cuenta la zonificación directa que le otorga la norma antes descrita, por lo que al haber señalado el personal especializado en funciones de verificación en el acta de visita de verificación que el inmueble visitado se encontraba constituido al momento de la visita de verificación **por seis (6) niveles**, y en términos de la zonificación aplicable al establecimiento visitado de conformidad con el Certificado de mérito, el inmueble objeto del presente procedimiento tiene PERMITIDOS un número máximo de **seis (6) niveles de construcción**, 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 las normas de zonificación y ordenación en materia de uso de suelo, de conformidad con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio número 13646-151PRBR13, con fecha de expedición del veinte de mayo de dos mil trece, relativo al inmueble visitado, en relación con el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, precepto legal que dispone de manera textual, lo siguiente: -----

12/20

*"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





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2396/2015

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 Secretarías 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.-----

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

13/20

- 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 -----*





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2396/2015

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. -----

14/20

-----  
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."-----

Ahora bien, tal y como se estableció en líneas anteriores, por lo que respecta a la superficie construida en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación, y toda vez que ha quedado precisado que el inmueble visitado cuenta con un sótano, 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





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2396/2015

abril de dos mil cinco, en el ARTICULO TERCERO, mismo que ya fue citado con antelación, la construcción bajo el nivel de banqueta 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.

Ahora bien, por lo que hace a la superficie de área libre, esta autoridad determina no emitir pronunciamiento alguno al respecto, toda vez que el personal especializado en funciones de verificación únicamente asentó en el acta de visita de verificación: "... e) EL ÁREA LIBRE PERMEABLE ES DE: 31.32 M2 (TREINTA Y UNO PUNTO TREINTA Y DOS METROS CUADRADOS)..."(sic), sin que asentara si cuenta o no con área libre, precisando que el área libre es la porción del predio en donde no está permitida la construcción, y el área libre permeable es la porción del predio que permite la infiltración de agua pluvial al subsuelo, consecuentemente esta autoridad se encuentra imposibilitada para hacer pronunciamiento alguno, toda vez que no cuenta con los elementos 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.

15/20

Ahora bien, del acta de visita de verificación se advierte que el personal especializado en funciones de verificación, asentó en el acta de visita de verificación lo siguiente: "...1.- EL USO DE SUELO OBSERVADO AL MOMENTO DE LA PRESENTE ES DE USO HABITACIONAL..." (sic), por tanto en el inmueble se desarrolla el uso habitacional, sin embargo por lo que respecta a dicho uso esta autoridad determina no hacer pronunciamiento al respecto, en virtud de que con dicho uso no se actualiza lo dispuesto en el artículo 3 fracción VI en relación con el artículo 4 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, en ese sentido esta autoridad determina no emitir pronunciamiento alguno con respecto del uso antes mencionado, preceptos legales que se transcriben a continuación para mayor referencia.

*Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal*

**"Artículo 3.** Para los efectos de este Reglamento se entiende por:

VI. Establecimiento, el lugar o espacio donde se realizan las actividades reguladas sujetas a verificación."

**"Artículo 4.** Procede la realización de visitas de verificación para comprobar que en la realización de actividades reguladas, se cumplan con las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en el Distrito Federal de conformidad con la Ley, la Ley de Procedimiento y el presente Reglamento."





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2396/2015

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).-----

16/20

En el caso en concreto, y de lo asentado por el personal especializado en funciones de verificación en el acta de visita de verificación, se puede advertir que el inmueble visitado es de uso "HABITACIONAL", sin que se tenga la certeza si la superficie de construcción asentada por el personal especializado en funciones de verificación es sobre nivel de banqueta o incluye el sótano observado, por lo que esta autoridad se encuentra imposibilitada de emitir pronunciamiento al respecto. -----

No obstante lo anterior, y sin perjuicio de que esta autoridad actúa bajo el principio de buena fe, y a efecto de validar la existencia, autenticidad y contenido de los documentos consistentes en la Autorización de Uso y Ocupación con número de folio FBJ-0086-15 de fecha veinticuatro de febrero de dos mil quince; así como Del Registro de Manifestación de Construcción folio RBJB-0250-13, expedido el veinte de septiembre de dos mil trece, ambos documentos relativos al inmueble materia del presente procedimiento ubicado en Capuchinas, número treinta y cuatro (34), colonia San José Insurgentes, Delegación Benito Juárez, en la Ciudad de México, **REQUIERASE Y GÍRESE OFICIO**, a la **Dirección General Jurídica y Gobierno, de la Delegación Benito Juárez**, a efecto de que informe a esta autoridad lo siguiente: Si fue expedido y/u obra en sus archivos los siguientes documentos: **a)** Autorización de Uso y Ocupación con número de folio FBJ-0086-15 de fecha veinticuatro de febrero de dos mil quince; **b)** Registro de Manifestación de Construcción folio RBJB-0250-13, expedido el veinte de septiembre de dos mil trece, ambos documentos relativos al inmueble materia del presente procedimiento ubicado en





**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2396/2015**

Capuchinas, número treinta y cuatro (34), colonia San José Insurgentes, Delegación Benito Juárez, en la Ciudad de México, lo anterior para los efectos legales a que haya lugar. -----

Ahora bien, 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, respecto del número de niveles con que cuenta el inmueble visitado al momento de la visita de verificación, esta autoridad determina procedente NO entrar al estudio y análisis del escrito de observaciones ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto, toda vez que en nada cambiaría el sentido de la presente resolución administrativa, adicionalmente que el visitado NO podría conseguir mayores beneficios que el que esta autoridad determine el cumplimiento a las disposiciones legales y 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**

17/20

**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 OTORQUE 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)

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. -----

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





**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2396/2015**

Urbano del Distrito Federal, su respectivo Reglamento, en términos del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio número 13646-151PRBR13, con fecha de expedición del veinte de mayo de dos mil trece, relativo al inmueble visitado, esta autoridad determina no imponer sanción alguna a la persona moral denominada "SB URBANA", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE", propietaria del inmueble objeto del presente procedimiento. -----

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 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 respecta al uso de suelo, superficie de construcción, superficie de área libre 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. -----

**CUARTO.-** Por lo que al número de niveles con que cuenta el inmueble al momento de la visita de verificación se resuelve no imponer sanción alguna a la persona moral denominada [REDACTED] propietaria del inmueble objeto del presente procedimiento, 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 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 se comisione a personal especializado en funciones de verificación





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2396/2015

a efecto de que proceda a 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.-----

**SÉPTIMO.-** Gírese oficio a la **Dirección General Jurídica y Gobierno, de la Delegación Benito Juárez**, a efecto de que informe a esta autoridad lo siguiente: Si fue expedido y/u obra en sus archivos los siguientes documentos: a) Autorización de Uso y Ocupación con número de folio FBJ-0086-15 de fecha veinticuatro de febrero de dos mil quince; b) Registro de Manifestación de Construcción folio RBJB-0250-13, expedido el veinte de septiembre de dos mil trece, ambos documentos relativos al inmueble materia del presente procedimiento ubicado en Capuchinas, número treinta y cuatro (34), colonia San José Insurgentes, Delegación Benito Juárez, en la Ciudad de México, lo anterior para los efectos legales a que haya lugar. -----

**OCTAVO.-** Los datos personales recabados serán protegidos, incorporados y tratados en el Sistema de Datos Personales relativo al procedimiento de calificación de actas de verificación de las materias del ámbito central el cual tiene su fundamento en los artículos 25 Apartado A Bis, sección primera fracción VI del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 6 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal y 14 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, cuya finalidad es para el resguardo, protección y manejo de los datos personales que la Dirección de Calificación "A" Materias Centralizadas 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. -----

19/20

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 **Coordinador de Substanciación de Procedimientos** y la dirección donde podrá ejercer los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición, así como la revocación del consentimiento es la 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:



Instituto de Verificación Administrativa del D.F.,  
Dirección General  
Coordinación de Substanciación de Procedimientos  
Dirección de Calificación "A" Materias Centralizadas



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2396/2015

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

**NOVENO.-** Notifíquese personalmente a la persona moral denominada [REDACTED] propietaria del inmueble objeto del presente procedimiento, por conducto de su Apoderado Legal el C. [REDACTED]

[REDACTED] autorizados en el presente procedimiento, en el domicilio ubicado en calle de [REDACTED]

[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, 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. -----

**DÉCIMO.-** Previa notificación de la presente determinación administrativa que obre en los autos del procedimiento número INVEADF/OV/DUYUS/2396/2015 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. -----

20/20

**DÉCIMO PRIMERO.- CÚMPLASE** -----

Así lo resolvió y firma el Licenciado Jonathan Solay Flaster, Director de Calificación "A" Materias Centralizadas del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal. Conste. -----

EJOD/EURM

