



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/582/2016

En la Ciudad de México, a veintinueve de junio de dos mil dieciséis.-----

VISTOS para resolver en definitiva los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Aristóteles, colonia Polanco IV Sección, Delegación Miguel Hidalgo, en esta Ciudad, mismo que se señala en la fotografía inserta en la orden de visita de verificación materia del presente asunto, de conformidad con los siguientes:-----

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

1. En fecha veintiséis de mayo de dos mil dieciséis, se emitió la orden de visita de verificación al inmueble citado al rubro, identificada con el número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/582/2016, misma que fue ejecutada el veintisiete del mismo mes y año por personal especializado en funciones de verificación a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados.-----

2. En fecha diez de junio de dos mil dieciséis, el [REDACTED] presentó a través de Oficialía de Partes de este Instituto, escrito mediante el cual formuló observaciones y presentó 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 trece de junio de dos mil dieciséis, mediante el cual se le reconoció la personalidad al promovente en su carácter de visitado del inmueble objeto del presente procedimiento, ordenándose además la ratificación del contenido y firma del Dictamen técnico de fecha primero de junio de dos mil dieciséis, mediante la comparecencia del C. Luis Manuel Velasco Amescua, a efecto de perfeccionar dicha probanza, apercibiéndolo que en caso de no ratificar se tendría por admitida en los términos en que fue exhibida por el promovente (comparecencia que tuvo lugar el veinte de junio de dos mil dieciséis), asimismo se señaló fecha y hora, para que tuviera verificativo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, la cual se llevó a cabo a las trece horas con treinta minutos del veintisiete de junio de dos mil dieciséis, mediante la cual se hizo constar la incomparecencia del promovente, en donde se desahogaron las pruebas admitidas.-----

1/22

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

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

PRIMERO. El Licenciado Israel González Islas, Director de Calificación "A" 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





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/582/2016

y 122 apartado C Base Tercera fracción I de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1, 97 y 98 del Estatuto de Gobierno del Distrito Federal; 1, 2 último párrafo, 3 fracciones V y IX, 7, 9, 40, 48 y 54 fracción I de Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal; 1, 2 fracciones II y VI, 3, 5 y 6 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VIII, IX, 7 fracciones I, II, III, IV, 8, 9 y 13 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal; 1, 2 fracciones III y V, 6 fracción IV, 7 apartado A fracciones I inciso d) y IV, 8 fracción II, 18, 19 fracción IV y Décimo Primero Transitorio de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 1, 2, 3 fracción VII, 7, 22 fracción II, 23, 25 apartado A 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 Miguel Hidalgo, 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.

2/22

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.

Se procede al estudio y análisis de lo asentado por el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, en relación a los hechos, objetos, lugares y circunstancias observadas durante la práctica de la visita de verificación materia del presente procedimiento.





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/582/2016

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

ME CONSTITUI EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, CERCIORANDOME DE SER EL DOMICILIO CORRECTO POR LAS PLACAS OFICIALES, FOTOGRAFIA DE REFERENCIA Y POR CORROBORARLO CON EL VISITADO, SOLICITANDO LA PRESENCIA DE EL TITULAR Y/O PROPIETARIO Y/O POSEEDOR Y/U OCUPANTE Y/O DEPENDIENTE Y/O ENCARGADO DEL INMUEBLE, SIENDO ATENDIDA POR ESTE ÚLTIMO, DADO QUE NO SE ENCUENTRAN LOS ANTERIORES. SE TRATA DE UN INMUEBLE DE SÓTANO, PLANTA BAJA Y TRES NIVELES, CON UN PORTÓN VEHICULAR Y UN ACCESO PEATONAL. AL INTERIOR DEL INMUEBLE SE OBSERVA QUE SE ESTAN DESARROLLANDO TRABAJOS DE ACABADOS COMO COLOCACIONES DE VENTANAS TRABAJOS DE CARPINTERÍA COMO CLOSETS Y COCINAS, SE OBSERVAN CUARENTA TRABAJADORES AL INTERIOR DEL INMUEBLE LOS CUALES CUENTAN CON CASCOS, BOTAS, CHALECOS. SE OBSERVA AL INTERIOR DEL INMUEBLE UN DEPARTAMENTO MARCADO CON EL NÚMERO 103, AL CUÁL NO SE TIENE ACCESO, DEBIDO A QUE MANIFIESTA EL VISITADO SE ENCUENTRA HABITADO. POR LO QUE RESPECTA AL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, SE OBSERVA LO SIGUIENTE: 1.- EL USO DE SUELO ES DE OBRA NUEVA EN ETAPA DE ACABADOS. 2.- RESPECTO DE LAS MEDIDAS: A) LA SUPERFICIE DEL INMUEBLE VISITADO ES DE SETECIENTOS VEINTIOCHO PUNTO CUARENTA Y SEIS METROS CUADRADOS. B) LA SUPERFICIE UTILIZADA ES DE MIL NOVECIENTOS TREINTA Y UNO PUNTO CERO CUATRO METROS CUADRADOS. C) LA SUPERFICIE CONSTRUIDA ES DE MIL OCHOCIENTOS TRES PUNTO OCHENTA Y SIETE METROS CUADRADOS. D) LA ALTURA DEL INMUEBLE ES DE DIEZ PUNTO CINCUENTA Y OCHO METROS LINEALES. E) EL AREA LIBRE ES DE CIENTO VEINTISIETE PUNTO DIECISIETE METROS CUADRADOS. 2.-A.- YA FUE DESCRITO EN EL ÁREA DE DOCUMENTOS 2.-B. AL MOMENTO DE LA PRESENTE DILIGENCIA NO LO EXHIBE.

De lo anterior, se desprende que se trata de una obra nueva en etapa de acabados, constituida al momento de la visita de verificación por sótano y planta baja y 3 (tres) niveles, es decir, 4 (cuatro) niveles tomando en cuenta que la Planta Baja se contabiliza como un nivel y que el sótano no es considerado como nivel (tal y como más adelante se detalla), ello en una superficie del predio 728.46 m² (setecientos veintiocho punto cuarenta y seis metros cuadrados), y una superficie construida de 1,803.87 m² (mil ochocientos tres punto ochenta y siete metros cuadrados), y superficie de área libre de 127.17 m² (ciento veintisiete punto diecisiete metros cuadrados), superficies que se determinaron utilizando telemetro laser digital marca Bosch GLM 150, tal y como lo asienta el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, quien se encuentra dotado de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones, de conformidad con lo previsto en el artículo 29 fracción III de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal y 3 fracción XVI del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

3/22

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 si son vigilados por éste. Así, por medio de la fe pública el Estado garantiza que son ciertos determinados hechos que interesan al derecho; de ahí que deba considerarse como la garantía de seguridad jurídica que da el fedatario tanto al Estado como al particular, ya que al determinar que un acto se otorgó conforme a derecho y que lo relacionado con él es cierto, contribuye al orden público; a la tranquilidad de la sociedad en que se actúa y a dar certeza jurídica".-----

En razón de lo anterior, y toda vez que, como ha quedado asentado en líneas precedentes, el inmueble visitado se encontraba constituido al momento de la visita de verificación por un (1) sótano; y cuatro (4) niveles sobre nivel de banqueta, no obstante lo anterior, y tomando en cuenta lo dispuesto en el "DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN, ADICIONAN Y DEROGAN LAS NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN, PARA FORMAR PARTE DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO Y DEL PROGRAMA GENERAL DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL", publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el ocho de abril de dos mil cinco, en el ARTICULO TERCERO, del que se desprende en la parte conducente, lo siguiente: -----

4/22

"...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 banqueta 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 banqueta...





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 banquetas; en ese sentido es claro que el sótano observado en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación NO cuantifica en el número de niveles; así como también la construcción bajo el nivel de banquetas 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 y superficie construida a partir de nivel de banquetas.** -----

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

las normas que le son aplicables.

Se requiere al C. MARCO ANTONIO NAVA SEGURA para que exhiba la documentación a que se refiere la orden de visita de verificación antes mencionada, por lo que muestra los siguientes documentos:-----

I.- CERTIFICACIÓN ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO expedido por SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, tipo ORIGINAL, con fecha de expedición VEINTIDOS DE OCTUBRE DE DOS MIL QUINCE, con vigencia de UN AÑO CONTADO A PARTIR DEL DIA SIGUIENTE DE SU EXPEDICIÓN, FOLIO 66529-151MAHU15, CON DATOS DEL PREDIO ARISTOTELES NÚMERO 344, COLONIA POLANCO IV SECCIÓN, CÓDIGO POSTAL 11550, DELEGACION MIGUEL HIDALGO, CON SUPERFICIE DEL PREDIO FUSIONADO SETECIENTOS CUARENTA SIETE PUNTO NOVENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS, SUPERFICIE DE AREA LIBRE DOSCIENTOS VEINTICUATRO PUNTO TRESCIENTOS OCHENTA Y DOS METROS CUADRADOS, SUPERFICIE MAXIMA DE CONSTRUCCIÓN DOS MIL NOVENTA Y CUATRO PUNTO DOSCIENTOS TREINTA Y DOS METROS CUADRADOS, FIRMADO POR P.T. ALBERTO AYAI A SANCHEZ CERTIFICADOR Y SELLO DE CERTIFICACIÓN DEL REGISTO DE LOS PLANES Y PROGRAMAS.-----

5/22

Documental respecto de la cual esta autoridad se pronunciará en líneas subsiguientes.-----

En dicho sentido 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





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/582/2016

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." -----

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.

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

Registro No. 175823





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/582/2016

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 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.

7/22

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 que en su caso pudiera acreditar el uso de suelo y superficie desarrollado en el inmueble visitado, es el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 66529-151MAHU15, de fecha de expedición veintidós de octubre de dos mil quince, exhibido en original al momento de la visita de verificación, por lo que para efectos de corroborar su existencia se adminicula directamente con el contenido del oficio 101.1705 de fecha doce de agosto de dos mil once signado por el Ingeniero Alejandro Fuente Aguilar, Director General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo y Vivienda del Distrito Federal mediante el cual señala que los certificados de Uso del Suelo en cualquiera de sus modalidades podrán ser consultados en la página electrónica de dicha Secretaría (www.seduvi.df.gob.mx), en el icono de trámites y servicios, opción "Consulta de Certificados", en este caso con número de folio 66529-151MAHU15, año 2015, 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





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/582/2016

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. -----

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.

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.-----





Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo

FECHA DE EXPEDICIÓN: 22 DE OCTUBRE DEL 2015		FOLIO N° 66528-151MAHU15	
DATOS DEL PREDIO O INMUEBLE (Datos proporcionados por el interesado en términos del Artículo 32 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal y del Artículo 310 del Nuevo Código Penal para el Distrito Federal.)			
ARISTÓTELES		344	
Calle	N° Of.	N° Interior / Local	Manzana
POLANCO IV SECCIÓN			11550
Colonia	Paquete		Código Postal
MIGUEL HIDALGO			
Delegación			Cuenta Predial

ZONIFICACIÓN.
Certifico que mediante DECRETO que contiene el Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Federal para "POLANCO" vigente, aprobado por la 1ª Asamblea Legislativa del Distrito Federal y publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal N° 1873 Tomo I el día 06 de junio de 2014, el cual queda contenido como parte integrante del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación "MIGUEL HIDALGO" vigente para los efectos de obligatoriedad y cumplimiento por parte de particulares y autoridades, se determina que al predio e inmueble de referencia le aplica la Zonificación: **H/4/30/150***.

* Esto podrá ser una de las zonificaciones aplicadas al predio.

-----] **HABITACIONAL** [-----
-----] 4 niveles máximos de construcción y 30 % mínimo de área libre [-----
-----] Superficie mínima de Vivienda IGUAL o MAYOR a 160.00 m², SIN CONTAR INDIVISOS [-----

USOS DEL SUELO PERMITIDOS: H. HABITACIONAL
----- Habitacional Unifamiliar; ----- Habitacional Pluri-familiar.

-----] SUPERFICIE DEL PREDIO FUSIONADO = 747.94 m² [-----
-----] 30% DE SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE = 224.382 m²; Y 70% DE SUPERFICIE DE DESPLANTE = 523.558 m² [-----
* SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN = 2.094.233 m² MENOS LA SUPERFICIE RESERVADA EN EL NIVEL DE 4.00 m Y UN CUMPLIMIENTO DE VENTILACION POR VENTILACION

NORMAS DE ORDENACIÓN. Este predio deberá sujetarse a las restricciones establecidas en el Programa Parcial vigente

NORMAS DE ORDENACIÓN PARTICULARES

— **FUSIÓN DE DOS O MÁS PREDIOS CON DIFERENTE ZONIFICACIÓN**
Solamente se autorizará la fusión de predios cuando el predio resultante tenga un frente mínimo de 40.00 metros, conservándose en cada uno de los predios fusionados la zonificación asignada en el presente Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco, en la Delegación Miguel Hidalgo, es decir, el uso de suelo, el número niveles máximos de construcción, el porcentaje de área libre y la superficie mínima de vivienda, antes de la fusión.

— **ÁREA LIBRE DE CONSTRUCCIÓN Y RECARGA DE AGUAS PLUVIALES AL SUBSUELO**
El porcentaje mínimo de área libre de construcción permitida dentro del PDU Polanco es del 30% de la superficie de cada predio, con excepción de los predios señalados con diferente porcentaje en el Plano E-3, "Zonificación y Normas de Ordenación".
El área libre de construcción, podrá pavimentarse en un 30% con materiales permeables, cuando estas áreas se utilicen como estacioneros o huellas para el tránsito y/o estacionamiento de vehículos. El resto deberá utilizarse como áreas jardinada o arbolada.
Cuando por las características del subsuelo en que se encuentre ubicado el predio, se dificulte la infiltración del agua, o ésta resulte, inconveniente por razones de seguridad, por la infiltración de sustancias contaminantes, o cuando por razones de procedimiento constructivo no sea factible proporcionar el área permeable que establece la zonificación, se podrá utilizar hasta la totalidad del área libre bajo el nivel medio de banqueteta, considerando lo siguiente:
El área libre que establece la zonificación deberá mantenerse desde la planta baja hasta el último nivel.
Deberá implementarse un sistema alternativo de captación y aprovechamiento de aguas pluviales, tanto de la superficie construida, como de área libre requerida por la zonificación, mecanismo que evaluará y aprobará el Sistema de Aguas de la Ciudad de México. Dicho sistema deberá estar indicado en los planos de instalaciones hidrosanitarias o de instalaciones especiales y formará parte del proyecto arquitectónico, previo al trámite del Registro de Manifestación de Construcción o Licencia de Construcción Especial.
Todos los proyectos sujetos al Estudio de Impacto Urbano deberán contar con un sistema alternativo de captación y aprovechamiento de aguas pluviales y residuales.
La autoridad correspondiente revisará que dicho sistema esté integrado a la obra. En caso de no acreditarlo al momento del aviso de terminación de obra correspondiente, la autoridad competente no otorgará la autorización de uso y ocupación.

— **ALTURAS DE EDIFICACIÓN**
* Las alturas máximas de construcción permitidas, serán las indicadas en el Plano E-3 "Zonificación y Normas de Ordenación" de este Programa Parcial, y se deberán considerar a partir del nivel medio de banqueteta. Para el caso de techos inclinados, la altura máxima de éstos forma parte de la altura total de la edificación.
En las zonificaciones con uso Habitacional (H) y Habitacional con Comercio en Planta Baja (HC), donde se permitan 4 niveles de altura máxima, EL CUARTO NIVEL DEBERÁ QUEDAR REMETIDO 0.00 METROS, A PARTIR DEL PARAMENTO DE LA FACHADA PRINCIPAL UBICADO AL FRENTE DE LA CALLE y no a partir del alfileramiento del terreno. No podrá existir cubierta o elemento alguno que sobrepase del tercer nivel, a excepción de los postes o barandales perimetrales. Lo anterior con el propósito de preservar el perfil urbano de la zona.



ESTE CERTIFICADO SUSTITUYE A SU SIMILAR CON FOLIO N° 66528-151MAHU15, EXPEDIDO EL DÍA 25 DE SEPTIEMBRE DEL 2015 EN LA NOVA SEGURIDAD N° 155276.



158957

CONTINÚA AL REVERSO



9/22



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/582/2016

Ahora bien, del documento antes descrito, se advierte que si bien es cierto fue expedido a favor de un predio ubicado en Aristóteles, número 344 (trecientos cuarenta y cuatro), colonia Polanco IV Sección, Delegación Miguel Hidalgo, con cuentas prediales 033-084-04 y 033-084-03, domicilio que al contar con número oficial resultaría diverso al señalado en la orden de visita de verificación, no obstante, los puntos de referencia asentados por el personal especializado en funciones de verificación en el acta de visita de verificación, es decir, entre las calles de "EJERCITO NACIONAL Y HOMERO", coinciden con la ubicación del inmueble referido en dicho Certificado, tal y como fue corroborado por esta autoridad al ingresar la cuenta catastral advertida en el Certificado de referencia en el "SIG" (Sistema de Información Geográfica) del sitio de "internet" que puede ser consultado de la página electrónica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal (www.seduvi.df.gob.mx), en ese sentido, se presume –salvo prueba en contrario– que dicho Certificado fue expedido a favor del inmueble visitado, por lo que el mismo 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, asimismo, se desprende que fue expedido con fecha veintidós de octubre de dos mil quince, teniendo una vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, esto es hasta el veintitrés de octubre de dos mil dieciséis, (siendo vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto como al momento que se emite la presente resolución), por lo que es procedente tomarlo en cuenta para los efectos de la presente determinación.-----

11/22

En ese sentido, del estudio y análisis del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 66529-151MAHU15, de fecha de expedición veintidós de octubre de dos mil quince, se advierte en la parte conducente que al inmueble objeto del presente procedimiento, le aplica la **zonificación H/4/30 (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre)**, especificando la **superficie del predio fusionado 747.94 m² (setecientos cuarenta y siete punto noventa y cuatro metros cuadrados)**, con una **superficie de área libre de 30% equivalente a 224.382 m² (doscientos veinticuatro punto trescientos ochenta y dos metros cuadrados)** y **superficie máxima de construcción de 2,094.232 m² (dos mil noventa y cuatro punto doscientos treinta y dos metros cuadrados)**, por lo que en lo referente al número de niveles que conformaba el inmueble visitado al momento de la visita de verificación, es decir, **por cuatro (4) niveles de construcción sobre nivel de banquetta**, se hace evidente que los mismos son los permitidos en las normas de zonificación y ordenación en materia de uso de suelo, en términos de la zonificación aplicable y de conformidad con el Certificado antes referido.-----

Ahora bien, por lo que respecta a la superficie de área libre equivalente al 30%, es decir, de **224.382 m² (doscientos veinticuatro punto trescientos ochenta y dos metros cuadrados)** y una superficie máxima de construcción de **2,094.232 m² (dos mil noventa y**





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/582/2016

cuatro punto doscientos treinta y dos metros cuadrados), si bien es cierto que del acta de visita de verificación materia del presente asunto, se advirtió que el inmueble de referencia contaba al momento de la visita de verificación con una superficie de área libre de 127.17 m2 (ciento veintisiete punto diecisiete metros cuadrados) y una superficie de construcción de 1,803.87 m2 (mil ochocientos tres punto ochenta y siete metros cuadrados), también lo que es que del Dictamen del inmueble visitado, rendido por el Director Responsable de Obra DRO-0079 Luis Manuel Velasco Amescua, ratificado ante esta autoridad mediante comparecencia de fecha veinte de junio de dos mil dieciséis, acreditando dicho carácter de Director Responsable de Obra mediante Carnet expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal a favor del C. Luis Manuel Velasco Amescua, con vigencia del cinco de octubre de dos mil quince al cinco de octubre de dos mil dieciocho, mismo que se valora en términos del artículo 402 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 el entendido que esta autoridad actúa bajo el principio de buena fe que señalan los artículos 5 y 32 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, y atendiendo a las reglas de la lógica y de la experiencia, con arreglo a la sana crítica, esto es, sin razonar a voluntad, discrecionalmente o arbitrariamente las reglas de la sana crítica en su sentido formal mediante una operación lógica), se desprende que el Director Responsable de Obra DRO-0079 Luis Manuel Velasco Amescua, señaló en la parte conducente que:-----

12/22

"...Siendo Director Responsable de Obra y bajo protesta de decir verdad, manifiesto y dictamino lo siguiente:

El inmueble y/o predio señalado cuenta con una superficie de 747.94 metros cuadrados.

La obra que se encuentra en dicho inmueble y/o predio cuenta con una superficie de construcción contable de 1002 metros cuadrados, aclarando que en dicha superficie no fue contabilizada la superficie construida en el sótano.

La obra que se encuentra en dicho inmueble y/o predio cuenta con una superficie de área libre de 242.5 metros cuadrados..." (sic).-----

Por lo que al ser dicho Dictamen una actividad humana de carácter procesal, desarrollada por personas distintas de las partes del proceso, especialmente calificadas por su experiencia o conocimientos técnicos, artísticos o científicos y mediante la cual se suministran a la autoridad competente, argumentos y razones para la formación de su convencimiento respecto de ciertos hechos, también especiales, cuya percepción o cuyo entendimiento escapa a las aptitudes del común de la gente y requieren esa capacidad particular para su adecuada percepción y la correcta verificación de sus relaciones con otros hechos, de sus causas y de sus efectos o, simplemente, para su apreciación e interpretación, cumpliendo así con una doble función, que es, por una parte, verificar hechos que requieren conocimientos técnicos, artísticos o científicos que escapan a la cultura común de la autoridad y de la gente, sus causas y sus efectos y, por otra,





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/582/2016

suministrar reglas técnicas o científicas de la experiencia especializada de los peritos, para formar la convicción de la autoridad sobre tales hechos, es que en el caso en concreto el valor probatorio de la prueba aquí tratada radica en una presunción concreta, para el caso particular de que el Director Responsable de Obra DRO-0079 Luis Manuel Velasco Amescua, es veraz y acertado, al ser una persona imparcial, capaz, experta en la materia de que forma parte el hecho sobre el cual dictamina y que además, ha estudiado cuidadosamente el problema sometido a su consideración, realizando sus percepciones de los hechos o del material probatorio del proceso con eficacia y ha emitido su concepto sobre tales percepciones y las deducciones que de ellas se concluyen, gracias a las reglas técnicas, científicas de la experiencia que conoce y aplica para esos fines, en forma explicada, motivada, fundada al haber sido emitida por un Director Responsable de Obra acreditado ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal en la materia, el cual al ser un AUXILIAR DE LA ADMINISTRACIÓN, tiene las facultades y conocimientos técnicos requeridos para hacer velar la observancia de la normatividad aplicable a la materia de construcciones, tal y como lo refieren los artículo 32 y 33 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, mismos que a continuación se citan para mayor referencia. -----

ARTÍCULO 32.- Director Responsable de Obra es la persona física auxiliar de la Administración, con autorización y registro de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, que se hace responsable de la observancia de la Ley, de este Reglamento y demás disposiciones aplicables, en el acto en que otorga su responsiva relativa al ámbito de su intervención profesional. -----

13/22

ARTÍCULO 33.- Para obtener el registro de Director Responsable de Obra, se deben satisfacer los siguientes requisitos: -----

- I. Acreditar que posee cédula profesional correspondiente a alguna de las siguientes profesiones: Arquitecto, Ingeniero Arquitecto, Ingeniero Civil, Ingeniero Constructor Militar o Ingeniero Municipal;
- II. Acreditar ante la Comisión, que conoce la Ley y su Reglamento, el presente Reglamento y sus Normas, la Ley Ambiental y demás leyes y disposiciones relativas al diseño urbano, vivienda, construcción, imagen urbana, anuncios, equipamiento, mobiliario urbano y la conservación del Patrimonio Histórico, Artístico y Arqueológico de la Federación o del Distrito Federal, los Programas y las Normas de Ordenación, para lo cual debe obtener el dictamen favorable a que se refiere la fracción III del artículo 46 de este Reglamento;
- III. Acreditar como mínimo cinco años de experiencia en la construcción de obras a las que se refiere este Reglamento, y
- IV. Acreditar que es miembro activo del Colegio de Profesionales respectivo.





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/582/2016

Bajo ese orden de ideas, y toda vez que del dictamen antes indicado se advierte que el inmueble tiene una superficie del predio de 747.94 m², una superficie construida sobre nivel de banquetta de 1,002 m² (mil dos metros cuadrados) y una superficie de área libre de 242.5 m² (doscientos cuarenta y dos punto cinco metros cuadrados) y en virtud que esta autoridad se rige bajo el principio de buena fe que señalan los artículos 5 y 32 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, se tienen por ciertas, salvo prueba superveniente en contrario, las características del inmueble asentadas en el dictamen de referencia, en ese sentido y toda vez que se advierte del Certificado de mérito, que el inmueble objeto del presente procedimiento tiene PERMITIDO una superficie máxima de construcción de 2,094.232 (dos mil noventa y cuatro punto doscientos treinta y dos metros cuadrados) y una superficie de área libre de 224.382 (doscientos veinticuatro punto trescientos ochenta y dos metros cuadrados), se hace evidente que respecto a la superficie de construcción y porcentaje de área libre con que cuenta el inmueble materia del presente asunto, de acuerdo con las superficies señaladas en el Dictamen de referencia, son las permitidas 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 número de folio 66529-151MAHU15, de fecha de expedición veintidós de octubre de dos mil quince, concatenado con el Dictamen de inmueble rendido por el Director Responsable de Obra DRO-0079 Luis Manuel Velasco Amescua, ratificado ante esta autoridad mediante comparecencia de fecha veinte de junio de dos mil dieciséis, ello es así, en virtud de que del dictamen de referencia se desprende que el inmueble visitado cuenta con una superficie de construcción de 1,002 m² (mil dos metros cuadrados) y un área libre de 242.5 m² (doscientos cuarenta y dos punto cinco metros cuadrados) (que resulta superior a los 224.382 m² (doscientos veinticuatro punto trescientos ochenta y dos metros cuadrados requeridos como mínimo).

14/22

Por lo que esta autoridad determina que el visitado observa las disposiciones legales y reglamentarias en materia de uso de suelo, respecto de los niveles de construcción, superficie máxima de construcción y superficie de área libre, de conformidad con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 66529-151MAHU15, de fecha de expedición veintidós de octubre de dos mil quince, en relación con el Dictamen del inmueble rendido por el Director Responsable de Obra DRO-0079 Luis Manuel Velasco Amescua, para el inmueble objeto del presente procedimiento, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismo que se cita:

“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”.





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/582/2016

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 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-----

15/22

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

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

I. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo. Es el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación de desarrollo urbano. Este documento no crea derechos de propiedad o posesión, no prejuzga sobre ellos, ni constituye permiso, autorización o licencia alguna. -----

II. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital. Es el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación de desarrollo urbano, cuya solicitud y expedición se realizará por medios electrónicos. Este documento no crea derechos de propiedad, posesión, ni prejuzga sobre ellos ni constituye permiso, autorización o licencia. -----

(Handwritten signature)





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/582/2016

El tiempo de vigencia para ejercitar las actividades para las que se expiden los certificados señalados en las fracciones I y II es de un año a partir del día siguiente al de su expedición. -----

Una vez realizado el trámite para el cual fue solicitado cualquiera de los certificados antes señalados, 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. -----

III. Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos. Es el documento público que tiene por objeto reconocer los derechos de uso del suelo y superficie de uso que por el aprovechamiento legítimo y continuo 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 del Programa de Desarrollo Urbano que los prohibió. -----

La vigencia de este certificado será permanente, sin embargo la Secretaría en cualquier momento podrá solicitar a la Autoridad competente se lleve a cabo una verificación para constatar la continuidad del uso acreditado. Los derechos adquiridos prescribirán al momento en que se deje de ejercer el uso de que se trate, salvo que sea acreditado que la continuidad se vio interrumpida por causas ajenas a la voluntad de los propietarios, poseedores o causahabientes del bien inmueble. -----

16/22

Siempre y cuando el solicitante cumpla con los requisitos previstos en cada caso, el registro de los Planes y Programas expedirá los Certificados a que se refiere el presente artículo en los siguientes plazos: -----

a) Dentro de los 3 días hábiles posteriores a la presentación de la solicitud del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo; -----

b) De forma inmediata en la presentación del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Digital; -----

c) Dentro de los 40 días hábiles posteriores a la presentación de la solicitud del certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos. --

Cuando por así requerirse, el Registro de Planes y Programas solicite opinión de la autoridad competente, de conformidad con la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, o bien solicite la verificación del uso de un inmueble para determinar la continuidad, o se





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/582/2016

prevenga al solicitante, el plazo para la expedición de los certificados establecido en el párrafo inmediato anterior empezará a correr a partir del día siguiente al en que se reciba la respuesta o desahogo correspondiente.

Por lo que hace al uso de suelo utilizado en el inmueble visitado, en relación con los 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 Miguel Hidalgo, 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 trataba de una obra nueva en etapa de acabados, sin que pudiera determinarse el uso que en su caso se destinará en el inmueble de referencia.

17/22

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:*

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

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





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/582/2016

construidos."(sic)-----

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

En 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 de los niveles construidos, superficie de construcción y superficie de área libre en el inmueble visitado, esta autoridad determina procedente NO entrar al estudio y análisis del escrito de observaciones ingresado a través de Oficialía de Partes de este Instituto, toda vez que en nada cambiaría el sentido de la presente resolución administrativa, adicionalmente que la visitada NO podría conseguir mayores beneficios que el que esta autoridad determine el cumplimiento a las disposiciones legales y reglamentarias en materia de uso de suelo, al respecto, sirven de apoyo por analogía la siguiente Tesis:-----

18/22

No. Registro: 39,938
Precedente
Época: Quinta
Instancia: Tercera Sala Regional Hidalgo-México
Fuente: R.T.F.J.F.A. Quinta Época. Año V. No. 56. Agosto 2005.
Tesis: V-TASR-XXXIII-1729
Página: 354

CÓDIGO FISCAL DE LA FEDERACIÓN

EXHAUSTIVIDAD EN EL RECURSO ADMINISTRATIVO.- NO ES NECESARIO EL ESTUDIO DE TODOS LOS AGRAVIOS, SINO DE AQUEL QUE SEA SUFICIENTE PARA DESVIRTUAR LA VALIDEZ DEL ACTO RECURRIDO Y 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



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



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/582/2016

Lucero Espinosa.- Secretaria: Lic. Rebeca Vélez Sahagún.

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 de lo dispuesto en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 66529-151MAHU15, de fecha de expedición veintidós de octubre de dos mil quince, en relación con el Dictamen del inmueble visitado rendido por el Director Responsable de Obra DRO-0079 Luis Manuel Velasco Amescua, ratificado ante esta autoridad mediante comparecencia de fecha veinte de junio de dos mil dieciséis, se resuelve no imponer sanción alguna al C. Titular y/o Propietario y/o Poseedor del inmueble objeto 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 35 del Reglamento de Verificación 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.”

19/22

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 reconoce 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.

TERCERO.- Por lo que respecta al uso de suelo y Dictamen de Impacto Urbano, se resuelve poner fin al presente procedimiento, en virtud de la imposibilidad material de continuarlo por causas sobrevenidas, de conformidad con el artículo 87 fracción III de la





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/582/2016

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 hace a los niveles de construcción, superficie de construcción y superficie de área libre con que cuenta el inmueble visitado, se resuelve no imponer sanción alguna al C. Titular y/o Propietario y/o Poseedor del inmueble objeto 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 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.-----

20/22

SÉPTIMO.- Los datos personales recabados serán protegidos, incorporados y tratados en el Sistema de Datos Personales relativo al procedimiento de calificación de actas de verificación de las materias del ámbito central el cual tiene su fundamento en los artículos 25 Apartado A 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" obtiene cuando los visitados ingresan su escrito de observaciones, como parte de los medios de defensa jurídica que les asisten, además de otras transmisiones previstas en la Ley de Protección de Datos Personales para el Distrito Federal.-----

Asimismo, se le informa que sus datos no podrán ser difundidos sin su consentimiento





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/582/2016

expreso, salvo las excepciones previstas en la Ley.

El responsable del Sistema de datos personales es el **Lic. Jonathan Solay Flaster 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: datos.personales@infodf.org.mx o www.infodf.org.mx.

OCTAVO.- Notifíquese el contenido de la presente resolución al C. Titular y/o Propietario y/o Poseedor del inmueble objeto del presente procedimiento; en el domicilio señalado en la orden de visita de verificación, así como al [REDACTED] en su carácter de visitado del inmueble objeto del presente procedimiento y/o a los [REDACTED]

21/22

autorizados en el presente procedimiento, en el domicilio para oír y recibir notificaciones

[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 inmueble 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.

NOVENO.- Previa notificación de la presente determinación administrativa que conste en las actuaciones del procedimiento número INVEADF/OV/DUYUS/582/2016, 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.





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/582/2016

DECIMO.- CÚMPLASE

Así lo resolvió el Licenciado Israel González Islas, Director de Calificación "A" del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, quien firma al calce para constancia. Conste.

EDOJ/EURM/CJH

22/22

