

A.O.B.



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/352/2016

En la Ciudad de México, a veintiuno de abril de dos mil dieciséis .-----

VISTOS para resolver en definitiva los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Rómulo O'Farril, número 520 (quinientos veinte), colonia Olivar de los Padres, Delegación Álvaro Obregón, en esta Ciudad; de conformidad con los siguientes: -----

RESULTANDOS

1. En fecha cuatro de febrero 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/352/2016, misma que fue ejecutada el cinco 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 nueve de febrero de dos mil dieciséis, [REDACTED] presentó a través de Oficialía de Partes de este Instituto, escrito de observaciones y pruebas respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación, recayéndole acuerdo de fecha dieciocho de febrero de dos mil dieciséis, mediante el cual se previno al promovente a efecto de que subsanara las faltas contenidas en su escrito, prevención que no fue desahogada toda vez que no se presentó escrito para su desahogo, por lo que mediante acuerdo de fecha treinta y uno de marzo de dos mil dieciséis se hizo efectivo el apercibimiento decretado, teniéndose por no presentado el escrito de observaciones ingresado en la oficialía de partes de este Instituto en fecha nueve de febrero de dos mil dieciséis.-----

1/16

3. Mediante acuerdo de dieciocho de febrero de dos mil dieciséis, se ordenó girar oficios a la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal, así como a la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, para efecto de que proporcionaran diversa información relacionada con el asunto que nos ocupa, a los cuales se le dio cumplimiento mediante oficios INVEADF/CSP/DC"A"/1433/2016, INVEADF/CSP/DC"A"/1464/2016 e INVEADF/CSP/DC"A"/1463/2016, dándose contestación a este último mediante su similar SEDUVI/DGAU/DRP/7647/2016 de fecha cinco de abril de dos mil dieciséis, signado por el Director del Registro de los Planes y Programas de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, recibido en la oficialía de partes de este Instituto en fecha dieciocho de abril de dos mil dieciséis.-----

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

CONSIDERANDOS





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/352/2016

PRIMERO. El Licenciado Israel González Islas, Director de Calificación "A" del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, es competente para resolver con fundamento en los artículos 14 párrafo segundo, 16 primer párrafo y 122 apartado C, Base Tercera, fracción I de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1, 97 y 98 del Estatuto de Gobierno del Distrito Federal; 1, 2 último párrafo, 3 fracciones V y IX, 7, 9, 40, 48 y 54 fracción I de Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal; 1, 2 fracciones II y VI, 5 y 6 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal; 1, 2 fracciones III, IV y V, 6 fracción IV, 7 Apartado A fracciones I inciso d) y IV, 8 fracción II, 18, 19 fracción IV y Décimo Primero Transitorio de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 1, 2, 3 fracción VII, 7, 22 fracción II, 23, 25 apartado A BIS, sección primera, fracciones I, V, VIII y X del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, Organismo Público Descentralizado, 1 fracción IV, 2, 3 fracciones II, III y V, 14 fracción IV, 37 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 Álvaro Obregón, y Normas de Ordenación en el Distrito Federal, derivado del texto del acta de visita de verificación instrumentada en el inmueble en comento, practicada en cumplimiento a la orden materia del presente asunto, documentos públicos que conforme a los artículos 15 y 20 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, contienen los requisitos necesarios que todo acto de autoridad requiere para su validez, por lo que se resuelve el presente asunto en cumplimiento a los principios de simplificación, precisión, legalidad, transparencia, información, imparcialidad y buena fe con que se actúa, de conformidad con los artículos 5, 6 y 7 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal.

2/16

TERCERO.- LA CALIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN, se realiza de conformidad a lo previsto en el artículo 37 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, toda vez que el visitado no presentó escrito de desahogo de prevención, por lo que se hizo efectivo el apercibimiento decretado, teniéndose por no presentado el escrito de observaciones a que hace referencia el artículo 29 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a dictar resolución debidamente fundada y motivada de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos.

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,





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/352/2016

lugares y circunstancias observadas durante la práctica de la visita de verificación materia del presente procedimiento:-----

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

CONSTITUIDA PLENAMENTE EN EL DOMICILIO DE MERITO POR ASÍ INDICARLO LA NOMENCLATURA OFICIAL, ASÍ COMO POR CORROBORARLO CON EL VISITADO QUIEN EN CARÁCTER DE RESPONSABLE ME PERMITE EL ACCESO Y A QUIEN SE LE EXPLICA EL MOTIVO DE NUESTRA VISITA. DESDE EL EXTERIOR OBSERVO SE TRATA DE UN PREDIO EN DESNIVEL DELIMITADO POR BARDA PERIMETRAL Y TAPIALES METÁLICOS, DONDE EXHIBE TEXTO HIR, RESIDENCIAL SAN ÁNGEL. AL INGRESAR OBSERVO AREA DE CASETA DE VIGILANCIA, ÁREA LIBRE DONDE OBSERVO MATERIALES DE CONSTRUCCION TALES COMO, GRAVA, VARILLA, CEMENTO ENTRE OTROS, ASÍ COMO MAQUINARIA PROPIA DE LA CONSTRUCCIÓN COMO EXCAVADORA Y UNA GRÚA TORRE, OBSERVO EN UNA PARTE DEL PREDIO UN CUERPO CONSTRUCTIVO EN ETAPA DE OBRA NEGRA, CONSTITUIDO POR CUATRO NIVELES BAJO NIVEL DE BANQUETA , Y UN NIVEL SOBRE NIVEL DE BANQUETA DONDE AL MOMENTO DE LA PRESENTE SE REALIZAN TRABAJOS DE CONSTRUCCIÓN, AL MOMENTO DE LA PRESENTE SE OBSERVAN TRABAJADORES REALIZANDO DICHAS

ACTIVIDADES. OBSERVO TAMBIÉN EN EL PREDIO DIVERSOS CUERPOS CONSTRUCTIVOS TIPO BODEGAS LAS CUALES SE OBSERVAN ALGUNAS EN DESUSO , UNA UTILIZADA COMO ÁREA DE OFICINAS, OTRA COMO ÁREA DE BODEGA DE MATERIALES Y UNA TERCERA CONO COMEDOR PARA LOS TRABAJADORES. RESPECTO DE LO SOLICITADO EN ORDEN DE VISITA OBSERVO LO SIGUIENTE: 1.- EL USO DE SUELO OBSERVADO AL MOMENTO DE LA PRESENTE ES DE INMUÉBLE EN PROCESO DE CONSTRUCCIÓN, EN ETAPA DE OBRA NEGRA. 2.- SE REALIZAN LAS MEDICIONES SIENDO LAS SIGUIENTES: a) DEL INMUEBLE VISITADO (16,221MT2) DIECISÉIS MIL DOSCIENTOS VEINTIÚN METROS CUADRADOS b) DE LA SUPERFICIE UTILIZADA ES DE (17,200MT2) DIECISIETE MIL DOSCIENTOS METROS CUADRADOS c) LA SUPERFICIE CONSTRUIDA ES DE (13,259MT2) TRECE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS DE LOS CUALES (7,700MT2) SIETE MIL SETECIENTOS METROS CUADRADOS SON EL ÁREA DONDE SE ENCUENTRAN REALIZANDO LOS TRABAJOS DE CONSTRUCCIÓN. Y (5559 MT2) CINCO MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS SON LOS QUE RESPECTAN AL ÁREA DE BODEGAS EXISTENTES EN DESUSO, OFICINAS Y COMEDOR. Y d) LA ALTURA ES DOS PUNTO NOVENTA Y CINCO METROS SOBRE NIVEL DE BANQUETA (2.95MT) Y DE (12.95 MT) BAJO NIVEL DE BANQUETA e) EL ÁREA LIBRE AL MOMENTO DE LA PRESENTE ES DE (8186MT2) OCHO MIL CIENTO OCHENTA Y SEIS METROS CUADRADOS. RESPECTO DE LOS SOLICITADO EN A SE ASIENTA EN APARTADO DE DOCUMENTOS. RESPECTO DE LO SOLICITADO EN B SE ASIENTA EN APARTADO DE DOCE.

3/16

De lo anterior, se desprende que el inmueble visitado se trata de una obra en proceso de construcción, constituida al momento de la visita de verificación por un cuerpo constructivo en etapa de obra negra, constituido por cuatro niveles bajo nivel de banqueta y un nivel sobre nivel de banqueta, lo que da un total de 1 (un) nivel sobre nivel de banqueta, todo ello en un predio con una superficie de 16,221m2 (dieciséis mil doscientos veintiún metros cuadrados) y una superficie de área libre de 8186m2 (ocho mil ciento ochenta y seis metros cuadrados), superficies que se determinaron utilizando telemetro laser digital marca Bosch, tal y como lo asentó el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, en el acta de visita de verificación materia del





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/352/2016

presente asunto, quien se encuentra dotado de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones, de conformidad con lo previsto en el artículo 29 fracción III de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal y 3 fracción XVI del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

Novena Época
Registro: 169497
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".-----

4/16

Ahora bien, de acuerdo a lo antes expuesto se concluye que los niveles bajo nivel de banqueta observados por el personal especializado en funciones de verificación en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación, no pueden ser cuantificados como nivel y no cuantifican en la altura ni en la superficie máxima de construcción permitida del inmueble visitado, en términos de 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 que en el ARTICULO TERCERO, 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:-----





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/352/2016

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)

Es decir, la construcción bajo el nivel de banqueteta no cuantifica dentro de la superficie total de construcción, así como tampoco en la altura total de la edificación, en ese sentido es claro que los niveles bajo nivel de banqueteta observados NO cuantifican ni en la superficie de construcción, ni en la altura total del inmueble.

5/16

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

[Handwritten signature]





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/352/2016

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

1.- EXHIBE COPIA SIMPLE DE VIGENCIA DEL CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACION DE USO DEL SUELO, CON FOLIO 17065-181GARO11 PARA EL PREDIO UBICADO EN RÓMULO O.FARRIL NUMERO 520, COL. OLIVAR DE LOS PADRES, ÁLVARO OBREGÓN. CON DATOS SEDUVI/DGAU/18636/2015 DONDE SE APLICA ZONIFICACION HM/22/50, Y SE LEE EN DICHO DOCUMENTO QUE SE PREVEE LA EJECUCIÓN DEL DESARROLLO HABITACIONAL INTEGRADO POR 1092 DEPARTAMENTOS EN 5 TORRES HABITACIONES DE MÁXIMO 22 NIVELES, SOBRE NIVEL DE BANQUETA, 4 NIVELES BAJO NIVEL DE BANQUETA, 2264 CAJONES DE ESTACIONAMIENTO. FIRMADO POR DIRECTOR GENERAL DE ADMINISTRACIÓN URBANA ARQ. FERNANDO MÉNDEZ BERNAL. INDICA VIGENCIA DE UN AÑO A PARTIR DEL DÍA SIGUIENTE DE SU NOTIFICACIÓN., EL DOCUMENTO PRESENTADO ES EXHIBIDO EN COPIA SIMPLE, EXPEDIDO POR SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, CON FECHA DE EXPEDICION 9 DE SEPTIEMBRE DE 2015 Y VIGENCIA NO INDICA,

2.- EXHIBE COPIA SIMPLE RESOLUCION ADMINISTRATIVA EMITIDA POR DIRECCIÓN DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL CON FOLIO DE INGRESO 10650/2012 EXPEDIENTE DEIA-ME-0544/2012 CON DATOS SMA/DGRA/DEIA/004986/2012. PARA EL DOMICILIO DE MERITO, DIRIGIDA A MAQUINARIA HIDRÁULICA MEXICANA S.A DE C.V. FIRMADA POR EL INGENIERO BERNARDO LESSER HIRIART, DIRECTOR GENERAL DE REGULACIÓN AMBIENTAL. , EL DOCUMENTO PRESENTADO ES EXHIBIDO EN COPIA SIMPLE, EXPEDIDO POR SECRETARIA DE MEDIO AMBIENTE, CON FECHA DE EXPEDICION 5 DE SEPTIEMBRE DE 2012 Y VIGENCIA NO INDICA,

3.- EXHIBE EN COPIA SIMPLE DICTAMEN DE IMPACTO URBANO CON DATOS Of. 101/2567, DGAU.12/DEIU/024/2012 DE FECHA 21 DE SEPTIEMBRE DE 2012, PARA EL DOMICILIO AVENIDA RÓMULO O'FARRIL NUMERO 520, COLONIA OLIVAR DE LOS PADRES, DELEGACIÓN ÁLVARO OBREGÓN , CON DATOS DE SUPERFICIE DEL PREDIO 16,286.32 M2, USO DEL PROYECTO, CONJUNTO HABITACIONAL PARA 1092 VIVIENDAS Y LOCALES COMERCIALES DENOMINADO " RESIDENCIAL SAN ÁNGEL ", TIPO DE OBRA: OBRA NUEVA, PERITO EN DESARROLLO URBANO URB. GABRIEL QUIROGA GARCÍA, FIRMADO POR LIC. LUIS ANTONIO GARCÍA CALDERÓN, DIRECTOR GENERAL DE ADMINISTRACION URBANA. , EL DOCUMENTO PRESENTADO ES EXHIBIDO EN COPIA SIMPLE, EXPEDIDO POR SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, CON FECHA DE EXPEDICION 21 DE SEPTIEMBRE DE 2012 Y VIGENCIA NO INDICA,

6/16





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/352/2016

Cabe señalar que por lo que hace a las documentales exhibidas, esta autoridad se pronunciará en líneas subsecuentes toda vez que dichos documentos obran agregados en copia cotejada con original en los autos que integran el presente procedimiento.-----

Consecuentemente, para los fines de la presente determinación, (aún y cuando se tuvo por no presentado el escrito de observaciones) resulta procedente entrar al estudio y análisis de las constancias que obran agregadas al expediente en que se actúa, lo anterior es así, toda vez que para conocer la verdad sobre los puntos controvertidos esta autoridad puede valerse de cualquier persona, sea parte o tercero, y de cualquier cosa o documento, ya sea que pertenezca a las partes o a un tercero; sin más limitación que la de que las pruebas no estén prohibidas por la ley ni sean contrarias a la moral, de conformidad con el artículo 278 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria a la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal conforme a su artículo 4 párrafo segundo. -----

En dicho sentido esta autoridad determina que la única documental idónea para acreditar en su caso el uso de suelo y superficie desarrollados en el inmueble visitado, es la copia cotejada con original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 17065-181GARO11 de fecha de expedición veinte de abril de dos mil once, relativa al predio de interés, documental que se adminicula directamente con el contenido del oficio 101.1705 de fecha doce de agosto de dos mil once signado por el Ingeniero Alejandro Fuente Aguilar, Director General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo y Vivienda del Distrito Federal mediante el cual señala que los certificados de Uso del Suelo en cualquiera de sus modalidades podrán ser consultados en la página electrónica de dicha Secretaría (www.seduvi.df.gob.mx), en el icono de trámites y servicios, opción "Consulta de Certificados", en este caso con el número de folio 17065-181GARO11, año dos mil once, 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 el mismo se valora en terminos 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. -----

7/16





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/352/2016

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.-----

8/16

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.---

Ahora bien, 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 abril de dos mil doce, por lo que si bien es cierto dicho certificado no se encontraba vigente al momento de la práctica de la visita de verificación, también lo es que de las constancias que integran el presente procedimiento se advierte la existencia de la copia cotejada con original del oficio SEDUV/DGAU/18636/2015 de fecha nueve de septiembre de dos mil quince, signado por el entonces Director General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, de la que se desprende en la parte conducente que: "... el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 17065-181GAR011, de fecha de expedición 20 de abril de 2011, es administrativa y legalmente válido y vigente mientras no se modifique uso,





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/352/2016

superficie y densidad...”(sic) mismo que fue remitido en copia certificada mediante oficio SEDUVI/DGAU/DRP/7647/2016 de fecha cinco de abril de dos mil dieciséis, signado por el Director del Registro de los Planes y Programas de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, recibido en la oficialía de partes de este Instituto en fecha dieciocho de abril de dos mil dieciséis, en virtud de lo anterior esta autoridad presume – salvo prueba en contrario- que el certificado en cita es administrativa y legalmente válido y vigente tal como se señala en el oficio SEDUVI/DGAU/18636/2015 de fecha nueve de septiembre de dos mil quince, signado por el entonces Director General de Administración Urbana de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, aunado a que del oficio de referencia se desprende en la parte conducente que “... *Con fecha 20 de abril de 2012, con Número de Folio AOB-2216-2012, se tramitó y obtuvo ante la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Delegación Álvaro Obregón, la Manifestación de Construcción Tipo “B”, de conformidad con los términos y condiciones establecidos en dicho documento y ejercido en tiempo y forma, los derechos del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo relacionado con anterioridad...*”(sic), por lo que se presume salvo prueba en contrario que respecto del Certificado de referencia se acreditó haber ejercido el derecho conferido en el mismo, por lo que resulta procedente tomarlo en cuenta para la emisión de la presente determinación, 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 Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria a la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal conforme a su artículo 4 párrafo segundo. -----

9/16

En dicho sentido del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 17065-181GARO11 de fecha de expedición veinte de abril de dos mil once, relativa al predio de interés, se desprende que al inmueble objeto del presente procedimiento, le aplica la **zonificación HM/22/50/ (Habitacional Mixto, veintidós (22) niveles máximo de construcción, 50% mínimo de área libre), con una superficie máxima de construcción de 190,718.00m² (ciento noventa mil setecientos dieciocho metros cuadrados)**, por lo que se hace evidente que la superficie de área libre, así como los niveles de altura observados al momento de la práctica de la visita de verificación en el inmueble visitado, 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 número de folio 17065-181GARO11 de fecha de expedición veinte de abril de dos mil once, para el inmueble objeto del presente procedimiento, toda vez que ha quedado precisado en líneas que anteceden que el inmueble visitado se encontraba conformado por un cuerpo constructivo en etapa de obra negra, constituido por cuatro niveles bajo nivel de banqueta y un nivel sobre nivel de banqueta, lo que da un total de 1 (un) nivel sobre nivel de banqueta y un área libre de 8186m² (ocho mil ciento ochenta y seis metros cuadrados), lo anterior es así en virtud de que de la operación aritmética que se realiza respecto de la superficie del predio, es decir, -16,221m² (dieciséis





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/352/2016

mil doscientos veintiún metros cuadrados), y el equivalente al 50% de área libre, el inmueble visitado debe contar con 8110.50m² (ocho mil ciento diez punto cincuenta metros cuadrados) siendo que tiene una superficie de área libre mayor a la requerida como mínima.

En virtud de lo anterior, esta autoridad determina que el visitado observa las disposiciones legales y reglamentarias en materia de uso del suelo, respecto del número de niveles, y superficie de área libre, observados en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación, de conformidad con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 17065-181GARO11 de fecha de expedición veinte de abril de dos mil once, en relación con el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismo que 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”.

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:

10/16

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

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

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

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

Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/352/2016

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.-----

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.-----

11/16

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.-----

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;-----





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/352/2016

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 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. -----

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

12/16

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





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/352/2016

Es de indicarse que si bien el personal especializado en funciones de verificación advirtió diversos cuerpos constructivos algunos en desuso y otros utilizados como oficinas y bodegas, también lo es que no señaló si dichos cuerpos constructivos eran de reciente construcción o preexistentes, así como las características de dichos cuerpos constructivos, ni señaló si los mismos se encontraba por encima o por debajo de nivel de banqueta, o bien si pertenecían a la obra que se encontraba en proceso de construcción, y en su caso si eran de forma provisional para las actividades naturales de la obra en proceso por lo que se concluye que los elementos descritos por el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, en el acta de visita de verificación respecto de dichos cuerpos constructivos son insuficientes para calificar al momento de la visita de verificación, el cumplimiento o incumplimiento a lo dispuesto en los Programas Vigentes en materia de Uso de Suelo y Normas de Ordenación en función de la Zonificación correspondiente, o bien, en las disposiciones establecidas en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, su respectivo Reglamento y Programa Delegacional de Desarrollo Urbano correspondiente en tenor de los razonamientos anteriores, aunado a que con dichos trabajos no se contraviene lo dispuesto en el artículo 43 de la citada Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismo que establece textualmente lo siguiente: -----

13/16

“Artículo 43.- Las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley”.-----

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.*





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/352/2016

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).-----

Sin que esta autoridad pueda hacer pronunciamiento alguno respecto del cumplimiento o incumplimiento de este punto, toda vez que en primer lugar se desconoce si la superficie de construcción fue tomada sobre nivel de banqueta, y en segundo lugar 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 nueva en proceso de construcción, lo que imposibilita a esta autoridad para hacer pronunciamiento alguno al respecto.-----

Derivado de lo anterior y toda vez que el visitado observa las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en materia de uso de suelo, contenidas en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en términos de lo dispuesto en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 17065-181GARO11 de fecha de expedición veinte de abril de dos mil once, se resuelve no imponer sanción alguna al C. TITULAR Y/O PROPIETARIO Y/O POSEEDOR del inmueble visitado.-----

14/16

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal y 37 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se resuelve en los siguientes términos.-----

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

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

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

RESUELVE-----

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

SEGUNDO.- Se declara la validez del texto del acta de visita de verificación practicada por personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, de-----





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/352/2016

conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa.-----

TERCERO.- Por lo que hace a los niveles, y superficie de área libre observados en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación, se resuelve no imponer sanción alguna al C. TITULAR Y/O PROPIETARIO Y/O POSEEDOR del inmueble visitado, lo anterior en términos de lo previsto en el considerando TERCERO de la presente resolución administrativa.-----

CUARTO.- Por lo que respecta al uso de suelo, superficie de construcción y 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.-----

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.-----

15/16

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

SEPTIMO.- Los datos personales recabados serán protegidos, incorporados y tratados en el Sistema de Datos Personales relativo al procedimiento de calificación de actas de verificación de las materias del ámbito central el cual tiene su fundamento en los artículos 25 Apartado A 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.-----



Instituto de Verificación Administrativa del D.F.,
Dirección General
Coordinación de Substanciación de Procedimientos
Dirección de Calificación "A"
Carolina núm. 132, piso 11
Col. Nohé Buena, C.P. 03720
inveadf.df.gob.mx
T. 4737 7700



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/352/2016

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 Licenciado Jonathan Soly 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 visitado, en el domicilio ubicado en calle Rómulo O'Farril, número 520 (quinientos veinte), colonia Olivar de los Padres, Delegación Álvaro Obregón, en esta Ciudad, lo anterior con fundamento en los artículos 78 fracción I inciso c), 80, 81, 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 su artículo 7.

16/16

NOVENO.- Previa notificación de la presente determinación administrativa que conste en las actuaciones del procedimiento número INVEADF/OV/DUYUS/352/2016, archívese como asunto total y definitivamente concluido.

DECIMO.- CÚMPLASE

Así lo resolvió y firma el Licenciado Israel González Islas, Director de Calificación "A" del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal. Conste.

EDOJ/IMAGT

