



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/599/2016

En la Ciudad de México, a once de mayo de dos mil dieciséis.

VISTOS para resolver en definitiva los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Avenida Popocatepetl, colonia Xoco, Delegación Benito Juárez, en esta Ciudad, mismo que se señala en la fotografía inserta en la orden de visita de verificación materia del presente procedimiento, de conformidad con los siguientes:

RESULTANDOS

1) El diez de marzo 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/599/2016, misma que fue ejecutada el once del mismo mes y año, por personal especializado en funciones de verificación, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados.

2) En fechas treinta y uno de marzo y primero de abril, ambos del dos mil dieciséis, se recibieron en la Oficialía de Partes de este Instituto, escritos signados por [REDACTED] mediante los cuales formularon observaciones y presentaron las pruebas que consideraron pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia de este asunto, recayéndoles acuerdo de fecha cinco de abril de dos mil dieciséis, mediante el cual se reconoció la personalidad [REDACTED] y

1/22

[REDACTED] del inmueble visitado, y [REDACTED] señalándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, misma que se llevó a cabo a las diez horas del veinticinco de abril de dos mil dieciséis, en la que se hizo constar la comparecencia [REDACTED] en la que se desahogaron las pruebas admitidas.-

3) Mediante proveído de fecha cinco de abril de dos mil dieciséis, se ordenó girar oficio a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal a efecto de que proporcionara diversa información respecto del inmueble materia del presente procedimiento, mismo que fue cumplimentado mediante oficio INVEADF/CSP/DC"A"/2075/2016, recibido en dicha dependencia el ocho de abril de dos mil dieciséis, recibiéndose respuesta mediante oficio SEDUVI/DGAU/8322/2016, recibido en la oficialía de partes de este instituto el





veinticinco de abril de dos mil dieciséis.

- 4) 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 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.

2/22

SEGUNDO.- El objeto de la presente resolución, es determinar el cumplimiento a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como al Programa General de Desarrollo Urbano, Programa Delegacional y/o Parcial de Desarrollo Urbano para la Delegación Benito Juárez y Normas de Ordenación en el Distrito Federal, derivado del texto del acta de visita de verificación instrumentada en el establecimiento en comento, practicada en cumplimiento a la orden materia del presente asunto, documentos públicos que conforme a los artículos 15 y 20 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, contienen los requisitos necesarios que todo acto de autoridad requiere para su validez, por lo que se resuelve el presente asunto en cumplimiento a los principios de simplificación, precisión, legalidad, transparencia, información, imparcialidad y buena fe con que se actúa, de conformidad con los artículos 5, 6 y 7 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal.

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





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/599/2016

motivada de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos.-----

Se procede a la calificación del texto del acta de visita de verificación, en cumplimiento a la orden de visita de verificación materia del presente asunto, de la que se desprende que el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, asentó en la parte conducente, lo siguiente:-----

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

PLENA Y LEGALMENTE CONSTITUIDO EN EL INMUEBLE QUE COINCIDE PLENAMENTE CON LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DE LA FOTOGRAFÍA INSERTA EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN QUE SE UBICA EN AVENIDA POPOCATEPETL, COLONIA XOCO, DELEGACION BENITO JUAREZ OBSERVO QUE SE TRATA DE UN INMUEBLE CON UNA LONA AL EXTERIOR DONDE SE LEE " VISITA DEPARTAMENTO MUESTRA, ATMOSFERA COYOACAN PREVENTA" Y OTRA LONA DONDE SE LEE "PREVENTA DE DEPARTAMENTOS, [REDACTED] VISITA DEPARTAMENTO MUESTRA" AL INTERIOR DEL INMUEBLE SE OBSERVA UN PASO ENTRE LOS DOS PREDIOS COLINDANTES Y TERMINANDO EL INMUEBLE COLINDANTE HACIA EL PONIENTE EL PREDIO SE AMPLIA OBSERVANDOSE TRES CUERPOS CONSTRUCTIVOS EN PROCESO DE CONSTRUCCION, EL PRIMER CUERPO CONSTRUCTIVO EN LA PARTE FRONTAL DEL PREDIO SE OBSERVA CON CIMBRA PARA COLAR LA LOSA DEL PRIMER NIVEL, EL SEGUNDO CUERPO CONSTRUCTIVO SE OBSERVA EN OBRA GRIS Y ESTA CONSTITUIDO EN SOTANOS, PLANTA BAJA Y SIETE NIVELES MAS, EN ESTE CUERPO CONSTRUCTIVO SE OBSERVAN TRABAJOS DE ALBAÑILERIA Y ACABADOS, EL TERCER CUERPO CONSTRUCTIVO LOCALIZADO EN LA PARTE POSTERIOR DEL INMUEBLE SE OBSERVA CONSTITUIDO EN SOTANOS, PLANTA BAJA Y SEIS NIVELES MAS, ESTE CUERPO CONSTRUCTIVO SE OBSERVA EN OBRA NEGRA Y AL MOMENTO DE LA PRESENTE SE OBSERVA LA CIMBRA DE MADERA PARA COLAR LA LOSA DE EL OCTAVO NIVEL. SE OBSERVA UN CAMION DE VOLTEO QUE DESCARGA CONCRETO EN EL PRIMER CUERPO CONSTRUCTIVO LOCALIZADO EN LA PARTE FRONTAL DEL INMUEBLE. CON RESPECTO AL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACION SE OBSERVA QUE: 1.- EL USO OBSERVADO EN EL INMUEBLE AL MOMENTO DE LA PRESENTE ES OBRA NUEVA EN PROCESO DE CONSTRUCCION; 2.- a) LA SUPERFICIE DEL INMUEBLE ES DE 4,606 M2 (CUATRO MIL SEISCIENTOS SEIS METROS CUADRADOS) ; b) LA SUPERFICIE UTILIZADA ES DE 26, 490 M2 (VENTISEIS MIL CUATROCIENTOS NOVENTA METROS CUADRADOS) ; c) LA SUPERFICIE CONSTRUIDA ES DE 24,306 M2 (VENTICUATRO MIL TRESCIENTOS SEIS METROS CUADRADOS); d) LA ALTURA MAXIMA CONSTRUIDA DEL NIVEL DE BANQUETA AL PUNTO MAS ALTO DEL INMUEBLE ES DE 30 MTS (TREINTA METROS LINEALES); e) LA SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE ES DE 2,184 M2 (DOS MIL CIENTO OCHENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS) A.- SE DESCRIBE EN APARTADO CORRESPONDIENTE; B.- SE DESCRIBE EN APARTADO CORRESPONDIENTE.-----

3/22





De lo anterior, se desprende que se trata una obra nueva en proceso de construcción constituida al momento de la visita de verificación por tres cuerpos constructivos, los cuales se encontraban al momento de la visita de verificación por: el primero de ellos con cimbra para colar la losa del primer nivel; el segundo de sótanos, planta baja y seis niveles, lo que da un total de ocho niveles y el tercer cuerpo de sótanos, planta baja y seis niveles, con proceso de cimbra de madera para colar la losa del octavo nivel, por lo que el número máximo de niveles observados al momento de la visita de verificación es de ocho niveles, ello en una superficie del inmueble de 4,606 m² (cuatro mil seiscientos seis metros cuadrados), superficie de construcción 24,306 m² (veinticuatro mil trescientos seis metros cuadrados), una altura de 30 m (treinta metros lineales) y un área libre de 2,184 m² (dos mil ciento ochenta y cuatro metros cuadrados), superficies que se determinaron utilizando telemetro laser digital marca Bosch, tal y como lo asienta el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, quien se encuentra dotado de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones, de conformidad con lo previsto en el artículo 29 fracción III de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal y 3 fracción XVI del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

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

4/22

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.--

Ahora bien, de acuerdo a lo antes expuesto se concluye que los sótanos observados por el personal especializado en funciones de verificación en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación no son considerados como nivel y no cuantifican en la altura ni en la superficie máxima de construcción 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





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/599/2016

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:-----

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 CÔLINDANCIA POSTERIOR DEL PREDIO

La altura total de la edificación será de acuerdo a la establecida en la zonificación, así como en las Normas de Ordenación para las Áreas de Actuación y las Normas de Ordenación Particulares para cada Delegación para las colonias y vialidades, y se deberá considerar a partir del nivel medio de banqueteta... b) . (sic)-----

5/22

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 sótanos observados NO cuantifican ni en la superficie de construcción, ni en la altura total del inmueble.-----

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

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

- 1.- CERTIFICADO UNICO DE ZONIFICACION DE USO DEL SUELO, FOLIO 77236-151YEJO14 PARA EL INMUEBLE UBICADO EN AVENIDA POPOCATEPETL (EJE 8 SUR) NUMERO 508, COLONIA XOCO, DLEEGACION BENITO JUAREZ, CUENTA [redacted] DONDE SE OBSERVA UNA ZONIFICACION DE HABITACIONAL MIXTO CON OCHO NIVELES MAXIMOS DE CONSTRUCCION, UN 20% MINIMO DE AREA LIBRE (HM8/20/Z) CON UNA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN DE 16,000 METROS CUADRADOS. CON UNA SUPERFICIE DEL PREDIO DE 2,500 METROS CUADRADOS TOMADOS DE LA ESCRITURA PUBLICA NÚMERO [redacted] CON UNA VIGENCIA DE UN AÑO CONTADO APARTIR DEL DIA SIGUIENTE DE SU EXPEDICION, , EL DOCUMENTO PRESENTADO ES EXHIBIDO EN COPIA CERTIFICADA, EXPEDIDO POR SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, CON





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/599/2016

FECHA DE EXPEDICION 15 DE OCTUBRE DE 2014 Y VIGENCIA NO INDICA,
2.- CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACION DE USO DEL SUELO CON FOLIO 80467-151CASA14 PARA EL INMUEBLE DE AVENIDA POPOCATEPETL (EJE 8 SUR) NUMERO 510, COLONIA XOCO, DELEGACION BENITO JUAREZ CON CUENTA [REDACTED] DONDE SE OBSERVA UNA ZONIFICACION DE HABITACIONAL MIXTO DE OCHO NIVELES MAXIMOS DE CONSTRUCCION Y 20 % MÍNIMO DE ÁREA LIBRE (HM8/20/Z) CON UNA SUPERFICIE MAXIMA DE CONSTRUCCION DE 19,584 METROS CUADRADOS Y UNA SUPERFICIE DEL PREDIO DE 3,060 METROS CUADRADOS, DATOS TOMADOS DE LA ESCRITURA [REDACTED] CON UNA VIGENCIA DE UN AÑO CONTADO A PARTIR DEL DIA SIGUIENTE DE SU EXPEDICION., EL DOCUMENTO PRESENTADO ES EXHIBIDO EN COPIA CERTIFICADA, EXPEDIDO POR SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, CON FECHA DE EXPEDICION 24 DE OCTUBRE DE 2014 Y VIGENCIA NO INDICA,
3.- DICTAMEN DE IMPACTO URBANO POSITIVO PARA EL PROYECTO DE LA AMPLIACIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE UN EDIFICIO DESTINADO A VIVIENDA EN EL PREDIO UBICADO EN LA AVENIDA POPOCATEPETL NUMEROS 510 COLONIA XOCO, DELEGACION BENITO JUAREZ CON FOLIO SEDUVI/DGAU/24307/2015 EMITIDO POR LA DIRECCION GENERAL DE ADMINISTRACION URBANA A FAVOR DE JOSEF MAYER YELIN ZABICKY ACOMPAÑADO DE UNA SOLICITUD DONDE SE DESCARGA SUPERFICIE DEL PREDIO 3,060 METROS CUADRADOS, SUPERFICIE DE DESPLANTE DE 2,448 METROS CUADRADOS Y UN AREA LIBRE DE 612 METROS CUADRADOS, CON OCHO NIVELES SOBRE EL NIVEL DE LA BANQUETA Y CON DOS NIVELES POR DEBAJO DEL NIVEL DE BANQUETA. CON UNA SUPERFICIE DE CONSTRUCCION DE 19,584 METROS CUADRADOS SOBRE EL NIVEL DE BANQUETA Y 6,076.60 METROS CUADRADOS BAJO EL NIVEL DE BANQUETA., EL DOCUMENTO PRESENTADO ES EXHIBIDO EN COPIA SIMPLE, EXPEDIDO POR SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, CON FECHA DE EXPEDICION 9 DE NOVIEMBRE DE 2015 Y VIGENCIA NO INDICA,

Documentales de las cuales esta autoridad se pronunciará en líneas subsecuentes, toda vez que además de ser exhibidas durante la visita de verificación materia del presente asunto, también obran en los autos del presente procedimiento.

En consecuencia esta autoridad procede a la valoración de las pruebas que fueron admitidas y desahogadas durante la substanciación del presente procedimiento, las cuales se valoran en términos del artículo 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, sin que sea necesario hacer mención expresa de ellas conforme a la tesis 26, de la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicada en la página treinta y nueve, de la segunda parte del Informe de Labores que rindió el Presidente de la Suprema Corte de Justicia de la Nación en mil novecientos ochenta y nueve, del rubro y texto siguientes: -----

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

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 relevara 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. Unánimidad 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

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

7/22





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/599/2016

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 expeditéz en la administración de justicia y de economía procesal, consiste en que la prueba sea el medio apropiado y adecuado para probar el hecho que se pretende demostrar, de modo que intentar recabar una prueba que no cumpla con esas exigencias provocaría una mayor dilación en el trámite del proceso en perjuicio de los justiciables y de la pronta y expedita impartición de justicia.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL PRIMER CIRCUITO.
Queja 10/2004. María Angélica Sigala Maldonado. 25 de febrero de 2004. Unanimidad de votos.
Ponente: Carlos Ronzon Sevilla. Secretario: Rodrigo Mauricio Zerón de Quevedo.

En dicho sentido esta autoridad determina que las únicas documentales que en su caso pudieran acreditar el uso de suelo y superficie desarrollado en el inmueble visitado, son las copias certificadas de los Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo, con números de folios: 1) 77236-151YEJO14, de fecha quince de octubre de dos mil catorce, a favor del inmueble ubicado en Avenida Popocatepetl, número 508 (quinientos ocho), colonia Xoco, Delegación Benito Juárez, de esta Ciudad, y 2) 80467-151CASA14, de fecha de expedición veinticuatro de octubre de dos mil catorce, a favor del inmueble ubicado en Avenida Popocatepetl, número 510 (quinientos diez), colonia Xoco, Delegación Benito Juárez, de esta Ciudad, al respecto cabe señalar que si bien la orden de visita de verificación no se encuentra dirigida a un número en específico, también lo es que mediante acuerdo de fecha cinco de abril de dos mil dieciséis, se reconoció la personalidad de los

8/22

[REDACTED] del inmueble objeto del presente procedimiento en términos del Instrumento Notarial [REDACTED] de fecha diecisiete de enero de dos mil trece, en el que consta la compraventa de la casa marcada con el número quinientos diez (actualmente número oficial quinientos ocho), de la Avenida Popocatepetl, Colonia Xoco, Delegación Benito Juárez, siendo éstos los domicilios que contemplan los certificados de referencia, de los cuales, al ser ingresada la cuenta catastral advertida en los mismos en el Sistema de Información Geográfica (SIG) 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), se advierte que se encuentra entre los puntos de referencia que señaló el personal especializado en funciones de verificación en el acta de visita de verificación, es decir, entre las calles de: "...Mayorazgo de Solís y San Felipe..." (SIC), tal y como fue corroborado por esta autoridad en el Sistema en cita, por lo que se presume salvo prueba en contrario, que los mismos son relativos al inmueble visitado, por lo que es procedente tomarlos en cuenta para los efectos de la presente determinación, aunado a que esta autoridad se rige bajo





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/599/2016

los principios de buena fe que señalan los artículos 5 y 32 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, aunado que el promovente presentó el acervo probatorio anteriormente señalados, lo cual constituye para esta autoridad el reconocimiento de que el promovente actúa en el proceso con probidad, con el sincero convencimiento de hallarse asistido de razón, y que por esa circunstancia pueden aportar ese tipo de medios de prueba, máxime que por la aceptación de la oferente y la falta de reticencia o prueba en contrario exige la aplicación de las reglas de la lógica y la experiencia, por lo que sirve de apoyo la siguientes tesis:-----

Época: Novena Época

Registro: 179656

Instancia: SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL CUARTO CIRCUITO

Tipo Tesis: Tesis Aislada

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Localización: Tomo XXI, Enero de 2005

Materia: Administrativa

Tesis: IV.2o.A.118 A

Pag. 1725

[TA]; 9a. Época; T.C.C.; S.J.F. y su Gaceta; Tomo XXI, Enero de 2005; Pág. 1725

BUENA FE. ES UN PRINCIPIO DE DERECHO POSITIVO EN MATERIA ADMINISTRATIVA.

Conforme al artículo 13 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, la actuación administrativa en el procedimiento se desarrollará con arreglo a diversos principios, entre ellos, el de la buena fe; por tanto, debe considerarse que éste es un principio de derecho positivo que norma la conducta de la administración hacia los administrados y de éstos hacia aquélla, y que, por constituir un concepto jurídico indeterminado, debe ponderarse objetivamente en cada caso, según la intención revelada a través de las manifestaciones exteriores de la conducta, tanto de la administración pública como del administrado. En esa tesitura, si el precepto legal en comento prohíbe a las autoridades administrativas toda actuación contraria a la buena fe, el acto en que tal actuación se concrete es contrario a derecho, ilícito y, por tanto, debe declararse inválido.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL CUARTO CIRCUITO.

Amparo directo 11/2004. Profesionales Mexicanos de Comercio Exterior, S.C. 28 de septiembre de 2004. Unanimidad de votos. Ponente: José Carlos Rodríguez Navarro. Secretaria: Rebeca del Carmen Gómez Garza.

TA]; 10a. Época; T.C.C.; S.J.F. y su Gaceta; Libro XIII, Octubre de 2012, Tomo 4; Pág. 2517

DOCTRINA DE LOS ACTOS PROPIOS. SU DERIVACIÓN INMEDIATA Y DIRECTA DEL PRINCIPIO GENERAL DE BUENA FE.

La buena fe se define como la creencia de una persona de que actúa conforme a derecho; constituye un principio general del derecho, consistente en un imperativo de conducta honesta, diligente, correcta, que exige a las personas de derecho una lealtad y honestidad que excluya toda intención maliciosa. Es base inspiradora del sistema legal y, por tanto, posee un alcance absoluto e irradia su influencia en todas las esferas, en todas las

9/22





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/599/2016

situaciones y en todas las relaciones jurídicas. Ahora bien, a partir de este principio, la doctrina y la jurisprudencia han derivado diversas instituciones, entre las que por su importancia para la resolución de problemas jurídicos destaca la llamada doctrina o teoría de los actos propios, que deriva de la regla consignada en el brocardo que reza: "venire contra factum proprium, nulla conceditur", la cual se basa en la inadmisibilidad de que un litigante fundamente su postura al invocar hechos que contraríen sus propias afirmaciones o asuma una actitud que lo coloque en oposición con su conducta anterior y encuentra su fundamento en la confianza despertada en otro sujeto de buena fe, en razón de una primera conducta realizada, la cual quedaría vulnerada si se estimara admisible aceptar y dar curso a una pretensión posterior y contradictoria.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO

Amparo directo 614/2011. María de Lourdes Cashonda Bravo. 8 de diciembre de 2011. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Francisco Mota Cienfuegos. Secretaria: María Estela España García.

Amparo directo 183/2012. Comunicaciones Nextel de México, S.A. de C.V. 19 de abril de 2012. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Francisco Mota Cienfuegos. Secretaria: Ariadna Ivette Chávez Romero.

Amparo en revisión 85/2012. Ilena Fabiola Terán Camargo. 19 de abril de 2012. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Francisco Mota Cienfuegos. Secretaria: Ariadna Ivette Chávez Romero.

Amparo directo 237/2012. Mireya Leonor Flores Nares. 10 de mayo de 2012. Unanimidad de votos. Ponente: Neófito López Ramos. Secretario: José Luis Evaristo Villegas.-----

10/22

Una vez precisado lo anterior, las copias certificadas de los Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folios: 77236-151YEJO14, de fecha quince de octubre de dos mil catorce, y 80467-151CASA14, de fecha de expedición veinticuatro de octubre de dos mil catorce, relativos al inmueble visitado, se adminiculan 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 Urbano 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 los números de folios: 77236-151YEJO14 y 80467-151CASA14, ambos del año 2014 (dos mil catorce), lo anterior es así, toda vez que para conocer la verdad sobre los puntos controvertidos esta autoridad puede valerse de cualquier persona, sea parte o tercero, y de cualquier cosa o documento, ya sea que pertenezca a las partes o a un tercero; sin más limitación que las pruebas no estén prohibidas por la ley ni sean contrarias a la moral, de conformidad con el artículo 278 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria a la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal conforme a su artículo 4 párrafo segundo, siendo que al tratarse de un medio de comunicación electrónico que se encuentra en internet, constituye un sistema mundial de diseminación y obtención de información en diversos ámbitos y, dependiendo de esto último, puede determinarse el carácter oficial o extraoficial de la noticia que al





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/599/2016

efecto se recabe, y como constituye un adelanto de la ciencia, procede, en el aspecto normativo, por lo que al encontrarse contenidos en una página oficial de una dependencia de la Administración Pública, se les otorga pleno valor probatorio, por lo que los mismos se valoran en términos del artículo 403 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.

11/22

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.

Ahora bien, si bien es cierto dichos certificados tenía una vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, esto fue hasta el dieciséis y veinticinco de octubre de dos mil quince respectivamente, también lo es que los mismos fueron expedidos de acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación Benito Juárez, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día seis de mayo de dos mil cinco, (vigente al momento de la práctica de la visita de verificación como en el momento que se emite la presente determinación), por lo que se concluye que los mismos contemplan los derechos y/o restricciones que señala el Programa Delegacional

[Handwritten signature and scribbles]





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/599/2016

vigente, por lo que en todo caso es procedente tomarlos en cuenta para los efectos de la presente determinación, no obstante lo anterior, esta autoridad para los efectos de emitir la presente determinación, considera procedente únicamente tomar en cuenta el documento más reciente, esto es, el Certificado Único de Zonificación de Uso número de folio 80467-151CASA14, de fecha de expedición veinticuatro de octubre de dos mil catorce.

Ahora bien, del estudio y análisis del Certificado de referencia, se desprende en la parte conducente que al inmueble objeto del presente procedimiento, le aplica la **zonificación HM/8/20/Z** (Habitacional Mixto, 8 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, "Z" número de viviendas resultado de dividir la superficie máxima de construcción entre la superficie por cada vivienda), que le concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad en Eje 8 sur Popocatepetl-Ermita, tramo G'-H' de Av. Universidad a: Plutarco Elias Calles, por lo que se hace evidente que los niveles construidos sobre nivel de banqueta de los tres cuerpos constructivos, observados al momento de la práctica de la visita de verificación materia del presente asunto en el inmueble visitado, son los permitidos en las normas de zonificación y ordenación en materia de uso de suelo, de conformidad con la copia certificada del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 80467-151CASA14, de fecha de expedición veinticuatro de octubre de dos mil catorce, para el inmueble objeto del presente procedimiento, toda vez que el inmueble visitado contaba tal y como se señaló en líneas que anteceden con un máximo de ocho niveles.

12/22

Ahora bien, para determinar si el visitado cumple con la superficie de área libre que señala la zonificación aplicable, resulta necesario como primer paso establecer la superficie del predio asentada en el acta de visita de verificación por el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, la cual es de 4,606 m² (cuatro mil seiscientos seis metros cuadrados) en ese sentido, y de acuerdo a la zonificación aplicable al inmueble visitado, se desprende que el porcentaje de área libre que debe respetar es del 20%, siendo que de la operación aritmética efectuada respecto de la superficie del predio, es decir, de 4,606 m² (cuatro mil seiscientos seis metros cuadrados) en relación con el 20% de área libre señalado en la zonificación aplicable, resulta la cantidad de 921.2 m² (novecientos veintiuno punto dos metros cuadrados) que es la superficie de área libre que el visitado debe respetar, y toda vez que del texto del acta de visita de verificación se desprende lo siguiente: "...e) LA SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE ES DE 2,184 M² (DOS MIL CIENTO OCHENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS)..." (sic), con lo que se pone de manifiesto que el inmueble visitado da cumplimiento también al porcentaje mínimo de área libre, que inclusive es mayor al requerido como mínimo en la zonificación aplicable, prevista en la copia cotejada con original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 80467-151CASA14, de fecha de expedición veinticuatro de octubre de dos mil catorce, respecto del predio visitado.





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/599/2016

En virtud de los trabajos que se llevan a cabo en el inmueble visitado antes señalados, en términos del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio número 80467-151CASA14, de fecha de expedición veinticuatro de octubre de dos mil catorce, el inmueble de mérito requiere la autorización de las autoridades correspondientes, así como el Aviso de Intervención o el Dictamen Técnico según sea el caso por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, tal y como se advierte a continuación:-----

ÁREAS DE ACTUACIÓN ACP, inmueble en Área de Conservación Patrimonial.	NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN NORMA 7, Referente a "Áreas de Edificación y Resoluciones en la Calificación Preceptor del Predio". NORMA 11, Referente al "Cálculo del Número de Viviendas Permitidas e Intensidad de Construcción con aplicación de Límites". NORMA 18, Referente al Estudio de Impacto Urbano.
CARACTERÍSTICA PATRIMONIAL ACP, inmueble en Área de Conservación Patrimonial. Cualquier intervención requiere presentar al Aviso de Intervención o el Dictamen Técnico según sea el caso, emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.	

En ese sentido, se hace evidente que el inmueble visitado, de conformidad con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio número 80467-151CASA14, de fecha de expedición veinticuatro de octubre de dos mil catorce, relativo al inmueble visitado, se encuentra en un área de actuación en donde el inmueble visitado se encuentra en Área de Conservación Patrimonial, por lo que requiere de Aviso de Intervención, o el Dictamen Técnico, según sea el caso, emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, al respecto de las constancias que obran agregadas en autos se advierte copia certificada del Dictamen de Estudio de Impacto Urbano, de fecha nueve de noviembre de dos mil quince, con número de Oficio SEDUVI/DGAU/24307/2015, para el inmueble ubicado en Avenida Popocatepetl, número 510 (quinientos diez), colonia Xoco, delegación Benito Juárez, signado por el Director General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, mismo que fue remitido en copia certificada mediante oficio número SEDUVI/DGAU/8322/2016 de fecha dieciocho de abril de dos mil dieciséis, signado por el mismo servidor público, mismo que tiene pleno valor probatorio al tratarse de documento público emitido por funcionario público en ejercicio de sus atribuciones en términos del artículo 327 fracción II y 403 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, del que se desprende en la parte conducente en el capítulo de antecedentes, que se exhibieron diversas documentales para la obtención del Dictamen de Impacto Urbano, dentro de los cuales se advierte:-----

13/22

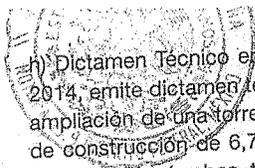
g) Dictamen Técnico en ACP. Mediante oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/1905/12 de fecha 02 de octubre de 2012, emite dictamen favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para la demolición total de 215.04 m² de superficie y construcción de 62 viviendas en 08 niveles (P. B. + 07 niveles): "planta baja" (867.00 m²), "Segundo Nivel al Séptimo Nivel" (867.00 m²), y "Azotea", para colocación de instalaciones, además de "Sótano 1 y Sótano 2" (4,000.00 m²) para uso de estacionamiento, para un total de 10,936.20 m² de construcción y altura máxima de 27.65 m desde nivel de banqueta del predio a techo superior de losa de azotea, de acuerdo a la memoria descriptiva y planos presentados.

[Handwritten signature and scribbles]





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/599/2016



h) Dictamen Técnico en A.C.P. Mediante oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/2708/2014 de fecha 11 de diciembre de 2014, emite dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para el proyecto de ampliación de una torre, para 61 viviendas en 8 niveles (Semisótano + sótano + P. B. + 07 niveles) una superficie de construcción de 6,739.14 m2 y una altura de 27.35 m sobre nivel de banqueteta, para una superficie total de construcción (ambas torres) de 13,675.14 m2, de acuerdo a la memoria descriptiva y planos presentados, debiendo continuar ante la Ventanilla Única de la Delegación los trámites correspondientes.

En ese sentido, si bien el Dictamen Técnico en Área de Conservación Patrimonial no se tiene a la vista de esta autoridad, también lo es que el mismo es referido en un documento público expedido por la propia Secretaría de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, por lo que salvo prueba en contrario para esta autoridad se acredita que el inmueble visitado cuenta con el dictamen requerido en el certificado de cuenta, aunado a 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, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7.-----

Por lo que esta autoridad determina que el visitado observa las disposiciones legales y reglamentarias en materia de uso del suelo, respecto del número de niveles y el porcentaje de área libre mínima en el inmueble visitado al momento de la práctica de la visita de verificación materia del presente asunto, de conformidad con la copia cotejada con original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 80467-151CASA14, de fecha de expedición veinticuatro de octubre de dos mil catorce, relativo al inmueble visitado, en relación con el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismo que cita:-----

14/22

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

Lo anterior en relación con lo establecido en los numerales 47, 48 y 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, y 125 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que para mayor referencia a continuación se citan:-----

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

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





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/599/2016

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

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

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

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

- I. Certificado 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.-----
- 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.-----

15/22

La vigencia de este certificado será permanente, sin embargo la Secretaría en cualquier momento podrá solicitar a la Autoridad





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/599/2016

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;

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.

16/22

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.

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 Benito Juárez, y Normas de Ordenación en el Distrito Federal, en relación con





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/599/2016

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 construcción, sin que pudiera determinarse el uso que en su caso se destinará en el inmueble de referencia.

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 sótanos de referencia, por lo que como ha quedado precisado 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.

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:

17/22

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

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

Para los proyectos incluidos en las fracciones I, II y III, el estacionamiento bajo nivel de banqueteta 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,





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/599/2016

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 se desconoce en primer lugar si la superficie de construcción fue tomada sobre nivel de banquetas, y en segundo lugar el uso de suelo que en su caso se destinará en el inmueble visitado, toda vez que al momento de la visita de verificación, el inmueble visitado se trataba de una obra en proceso de construcción, lo que imposibilita a esta autoridad para hacer pronunciamiento alguno al respecto, no obstante, de las constancias que obran agregadas en autos se advierte Dictamen de Estudio de Impacto Urbano, de fecha nueve de noviembre de dos mil quince, con número de Oficio SEDUVI/DGAU/24307/2015, para el inmueble ubicado en Avenida Popocatepetl, número 510 (quinientos diez), colonia Xoco, delegación Benito Juárez, signada por el Director General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, a favor del inmueble visitado, mismo que fue remitido en copia certificada mediante oficio número SEDUVI/DGAU/8322/2016 de fecha dieciocho de abril de dos mil dieciséis, signado por el Director General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, por lo que en la especie se cuenta con el dictamen de referencia sin prejuzgar sobre la observancia del mismo.

Derivado de lo anterior y toda vez que el visitado observa las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en materia de uso de suelo, respecto al número de niveles y el porcentaje mínimo de área libre observados en el inmueble visitado al momento de la práctica de la visita de verificación materia del presente asunto, 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 la copia cotejada con original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 80467-151CASA14, de fecha de expedición veinticuatro de octubre de dos mil catorce, se resuelve no imponer sanción alguna a

18/22

del inmueble visitado.

Derivado de lo anterior, y en virtud de que del estudio del texto del acta de visita de verificación, se advierte el cumplimiento a las disposiciones legales y reglamentarias respecto de los niveles máximos de construcción y el porcentaje mínimo de área libre, esta autoridad determina procedente NO entrar al estudio y análisis del escrito de observaciones ingresado en la oficialía de partes de este Instituto, toda vez que en nada cambiaría el sentido de la presente resolución administrativa, adicionalmente que 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:-----

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)

19/22

Juicio No. 4340/02-11-03-3.- Resuelto por la Tercera Sala Regional Hidalgo México del Tribunal Federal de Justicia Fiscal y Administrativa, el 5 de junio de 2003, por unanimidad de votos.- Magistrado Instructor: Manuel Lucero Espinosa.- Secretaria: Lic. Rebeca Vélez Sahagún.-----

En consecuencia, 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.-----

III. La imposibilidad material de continuarlo por causas sobrevenidas...”-----

Por lo que es de resolverse y se:-----

RESUELVE

[Handwritten signature and scribbles]





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/599/2016

PRIMERO.- Esta Autoridad es competente para calificar 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, materia del presente asunto, 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, superficie de construcción y Dictamen de Impacto Urbano Ambiental, esta autoridad determina poner fin al procedimiento, por la imposibilidad material de continuarlo por causas sobrevenidas, de conformidad con lo establecido en el artículo 87 fracción III de la Ley del Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, lo anterior, en términos de lo previsto en el Considerando TERCERO de la presente resolución administrativa. -----

CUARTO.- Por lo que hace al número de niveles y porcentaje mínimo de área libre, observados en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación, así como Dictamen Técnico en materia de áreas de conservación patrimonial, se resuelve no imponer sanción alguna a [REDACTED]

[REDACTED] del inmueble materia del presente procedimiento, lo anterior en términos de lo previsto en el considerando TERCERO de la presente resolución administrativa. -----

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

SEXTO.- Dese vista a la Coordinación de Verificación Administrativa de este Instituto con la presente resolución, para su conocimiento y efectos legales a que haya lugar. -----

SÉPTIMO.- 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, de conformidad con el artículo 83 fracción I del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, para lo cual se habilitan días y horas inhábiles, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 75 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, aplicado





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/599/2016

de manera supletoria en términos del artículo 7 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

OCTAVO.- Los datos personales recabados serán protegidos, incorporados y tratados en el Sistema de Datos Personales relativo al procedimiento de calificación de actas de verificación de las materias del ámbito central el cual tiene su fundamento en los artículos 25 Apartado A Bis, sección primera fracción VI del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 6 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal y 14 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, cuya finalidad es para el resguardo, protección y manejo de los datos personales que la Dirección de Calificación "A" obtiene cuando los visitados ingresan su escrito de observaciones, como parte de los medios de defensa jurídica que les asisten, además de otras transmisiones previstas en la Ley de Protección de Datos Personales para el Distrito Federal.

Asimismo, se le informa que sus datos no podrán ser difundidos sin su consentimiento expreso, salvo las excepciones previstas en la Ley.

El responsable del Sistema de datos personales es el **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.

21/22

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.

NOVENO.- Notifíquese el contenido de la presente resolución a [REDACTED]

[REDACTED] del inmueble materia del presente procedimiento, por conducto de sus [REDACTED]

[REDACTED] en el presente procedimiento, en el domicilio ubicado en [REDACTED]

[REDACTED] precisando que en caso de que el domicilio antes señalado no existiera o se presente alguna imposibilidad para efectuar la notificación ordenada, notifíquese en el domicilio del inmueble visitado, previa razón





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/599/2016

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.-----

DECIMO.- Previa notificación de la presente determinación administrativa que conste en las actuaciones del procedimiento número INVEADF/OV/DUYUS/599/2016, archívese como asunto total y definitivamente concluido.-----

DÉCIMO PRIMERO.- 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.-----

EJOD/LFS/LARL

22/22

