



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1265/2016

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

VISTOS para resolver en definitiva los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Avenida Revolución, número mil doscientos sesenta y seis (1267), Colonia Los Alpes, Delegación Álvaro Obregón, en la Ciudad de México, atento a los siguientes:

RESULTANDOS

1. En fecha seis de mayo de dos mil dieciséis, se emitió la orden de visita de verificación al inmueble citado al rubro, identificada con el número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/1265/2016, misma que fue ejecutada el día nueve del mismo mes y año, por personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados.

2. En fecha veinte de mayo de dos mil dieciséis, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por los [redacted] mediante el cual formularon observaciones y presentaron las pruebas que consideró pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia de este asunto, recayéndole acuerdo de fecha veinticinco de mayo de dos mil dieciséis, mediante el cual se tuvo por reconocida la personalidad de los promoventes en su carácter de Apoderados Legales de la persona moral denominada [redacted], apoderada legal de la persona moral denominada [redacted]

1/22

[redacted] propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, 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 doce horas del día veintitrés de junio de dos mil dieciséis, en la cual se hizo constar la comparecencia del [redacted] autorizado en el presente procedimiento, diligencia en la que se desahogaron las pruebas admitidas y se formularon alegatos de manera verbal.

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



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

Carolina núm. 132, piso 10
Col. Noche Buena, C.P. 03720
inveadf.df.gob.mx

T. 4737 7700T, 4737 7700



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 **Álvaro Obregón**, así como a las Normas de Zonificación y 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



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

Carolina núm. 132, piso 10
Col. Noche Buena, C.P. 03720
inveadf.gob.mx

Tel. 4737 7700T. 4737 7700



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1265/2016

llevar a cabo el estudio del mismo, así como a dictar resolución debidamente fundada y motivada de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos.-----

1.-Se procede a la calificación del texto del acta de visita de verificación, 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:-----

CONSTITUIDA EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN LA FOJA UNO DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN CERCIORANDOME DE SER EL CORRECTO POR COINCIDIR CON LA NOMENCLATURA OFICIAL VIGENTE Y POR CORROBORARLO CON EL CIUDADANO [REDACTED] QUIEN ATIENDE LA PRESENTE DILIGENCIA Y ME PERMITE EL ACCESO Y DESAHOGO DE LA MISMA, ANTE QUIEN ME IDENTIFICO Y HAGO SABER EL MOTIVO DE MI PRESENCIA. AL MOMENTO DE CONSTITUIRME EN EL DOMICILIO Y TRAS PREGUNTAR POR EL PROPIETARIO Y/O TITULAR Y/O POSEEDOR Y/O OCUPANTE Y/O DEPENDIENTE Y/O ENCARGADO SOY ATENDIDA POR ESTE ÚLTIMO TODA VEZ QUE NINGUNO DE LOS ANTERIORES SE ENCUENTRA EN EL INMUEBLE AL MOMENTO DE LA PRESENTE, EN EL DOMICILIO OBSERVO DOS CUERPOS CONSTRUCTIVOS DE LOS CUALES UNO DE ELLOS AL MOMENTO CUENTA CON VEINTICINCO NIVELES, EN EL CUAL SE LLEVAN A CABO TRABAJOS DE ACABADOS CONSISTENTES EN COLOCACIÓN DE CRISTALES, FORJADO DE ESCALONES EN ESCALERAS, ACABADOS DE ALUMINIO Y TABLAROCA Y MONTAJE DE EQUIPOS COMO ESCALERAS ELÉCTRICAS, EL SEGUNDO CUERPO CONSTRUCTIVO DE CUATRO NIVELES SE ENCUENTRA EN ACABADOS CONSISTENTES EN COLOCACIÓN DE DOMO EN ESTRUCTURA METALICA LA CUAL YA ESTÁ INSTALADA Y AL MOMENTO SE COLOCAN CRISTALES SOBRE ELLA. NO OMITO MENCIONAR QUE SE ADVIERTEN EN UNA SECCIÓN CINCO NIVELES BAJO EL NIVEL DE BANQUETA Y EN OTRA SECCIÓN DOCE NIVELES BAJO NIVEL DE BANQUETA. AL MOMENTO LOS TRABAJOS SE LLEVAN A CABO POR SETECIENTOS CINCUENTA TRABAJADORES, NO ADVIERTO AL MOMENTO NINGÚN USO COMERCIAL EN EL INMUEBLE, LAS DIMENSIONES OBTENIDAS SON LAS SIGUIENTES: SUPERFICIE DEL INMUEBLE ES DE VENTIOCHO MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y DOS METROS CUADRADOS, LA SUPERFICIE UTILIZADA ES DE CIENTO OCHENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS VEINTIÚN PUNTO NOVENTA METROS CUADRADOS, LA SUPERFICIE CONSTRUIDA ES DE CIENTO CINCUENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y NUEVE PUNTO NOVENTA METROS CUADRADOS, LA ALTURA DEL INMUEBLE ES DE CIENTO CUATRO METROS, EL ÁREA LIBRE ES DE ONCE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y SEIS PUNTO NOVENTA METROS CUADRADOS, TODAS AL MOMENTO DOCUMENTOS DESCRITOS EN APARTADO DE DOCUMENTOS-----

3/22

De lo anterior, se desprende que el inmueble visitado se trata de una obra nueva en proceso, constituida al momento de la visita de verificación por **dos cuerpos constructivos constituido el primero por 25 (veinticinco) niveles contados a partir de nivel de banquetta, el segundo por 4 (cuatro) niveles, una sección con cinco (5) niveles bajo nivel de banquetta y otra sección con doce (12) niveles bajo nivel de**



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

Carolina núm. 132, piso 10
Col. Noche Buena, C.P. 03720
inveadf@df.gob.mx

T. 4737 77001 4737 7700



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1265/2016

banqueta, ello en una superficie del predio de 28,872 m2 (veintiocho mil ochocientos setenta y dos metros cuadrados), con una superficie de construcción de 158,949.90 m2 (ciento cincuenta y ocho mil novecientos cuarenta y nueve punto noventa metros cuadrados), y una superficie de área libre de 11,256.90 m2 (once mil doscientos cincuenta y seis punto noventa metros cuadrados), superficies que se determinaron utilizando Telemetro laser digital marca Bosch GLM 150, tal y como lo asienta el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, quien se encuentra dotado de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones, de conformidad con lo previsto en el artículo 29 fracción III de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal y 3 fracción XVI del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----

Registro: 169497

Instancia: Primera Sala

Tesis Aislada

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

XXVII, Junio de 2008

Materia(s): Civil

Tesis: 1a. LI/2008

Página: 392

FE PÚBLICA. SU NATURALEZA JURÍDICA.

"La fe pública es originalmente un atributo del Estado, en virtud de su imperio, que se ejerce a través de los órganos estatales, pues por disposición de la ley los fedatarios la reciben mediante la patente respectiva, y aunque conforme al sistema jurídico mexicano no forman parte de la organización del Poder Ejecutivo si son vigilados por éste. Así, por medio de la fe pública el Estado garantiza que son ciertos determinados hechos que interesan al derecho; de ahí que deba considerarse como la garantía de seguridad jurídica que da el fedatario tanto al Estado como al particular, ya que al determinar que un acto se otorgó conforme a derecho y que lo relacionado con él es cierto, contribuye al orden público, a la tranquilidad de la sociedad en que se actúa y a dar certeza jurídica".-----

En razón de lo anterior, y toda vez que, como ha quedado asentado en líneas precedentes, el inmueble visitado se encontraba constituido al momento de la visita de verificación por una sección de cinco (5) niveles bajo nivel de banqueta y una segunda sección de doce (12) niveles bajo nivel de banqueta, no obstante lo anterior, y tomando en cuenta lo dispuesto en el "DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN, ADICIONAN Y DEROGAN LAS NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN, PARA FORMAR PARTE DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO Y DEL PROGRAMA GENERAL DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL", publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el ocho de abril de dos mil cinco, en el ARTICULO TERCERO, del que se desprende en la parte conducente, lo siguiente: -----



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

Carolina núm. 132, piso 10
Col. Noche Buena, C.P. 03720
inveadf.df.gob.mx

T. 4737 7700T. 4737 7700



“...ARTICULO TERCERO.- Se reforman y Adicionan las Normas de Ordenación Generales Números 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 26, 27 y 28 para quedar en los siguientes términos:-----

1. COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS) Y COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (CUS)

La construcción bajo el nivel de banqueteta no cuantifica dentro de la superficie máxima de construcción permitida y deberá cumplir con lo señalado en las Normas de Ordenación Generales números 2 y 4. Para los casos de la Norma número 2, tratándose de predios con pendiente descendente, este criterio se aplica a los espacios construidos para estacionamientos y locales no habitables... (sic)-----

7. ALTURAS DE EDIFICACIÓN Y RESTRICCIONES EN LA COLINDANCIA POSTERIOR DEL PREDIO

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

b) ... (sic)-----

Es decir, la altura total de la edificación será de acuerdo a la establecida en la zonificación, así como en las Normas de Ordenación para las Áreas de Actuación y las Normas de Ordenación Particulares para cada Delegación, para colonias y vialidades y se deberá considerar a partir del nivel medio de banqueteta; en ese sentido es claro que la sección de cinco (5) niveles bajo nivel de banqueteta y la segunda sección de doce (12) niveles bajo nivel de banqueteta observadas en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación NO cuantifican en el número de niveles; así como también la construcción bajo el nivel de banqueteta NO cuantifica dentro de la superficie máxima de construcción permitida. -----

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

2.- 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 mencionada, por lo que muestra los siguientes documentos:

I.- CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO expedido por SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, tipo ORIGINAL, con fecha de expedición DIEZ DE NOVIEMBRE DE DOS MIL QUINCE, con vigencia de UN AÑO A PARTIR DE SU EXPEDICION, CON NÚMERO FOLIO 79710-151BAV15, PARA EL DOMICLIO AVENIDA REVOLUCIÓN NÚMERO 1267, COLONIA LOS ALPES,, DELEGACIÓN ALVARO OBREGON, CON ZONIFICACIÓN HM/15/20/Z*, CON LA OBSERVACIÓN EN LA ZONIFICACIÓN QUE A ÑA LA LETRA DICE: DE ACUERDO CON EL " ACUERDO CON EL QUE SE APRUEBA LA CONSTRUCCIÓN DE UN POLÍGONO DE ACTUACION, MEDIANTE EL SISTEMA DE ACTUACIÓN PRIVADO, EN EL PREDIO UBICADO EN LA AVENIDA REVOLUCIÓN, NÚMERO 1267 COLONIA LOS ALPES, DELEGACIÓN ALVARO OBREGON " DE FECHA 05 DE OCTUBRE DE 2015, SE PERMITIRÁ LO SIGUIENTE: UNA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN DE 346,464.00 METROS CUADRADOS PARA USO HABITACIONAL MIXTO, CON UN ÁREA LIBRE MÍNIMA DE 6,486.69 METROS CUADRADOS Y UN ÁREA MAXIMA DE DESPLANTE DE 22,385.31 METROS CUADRADOS, ALTURA MÁXIMA DE 28 (VEINTIOCHO) NIVELES. CON SELLOS Y FIRMAS EN ORIGINAL.

II.- DICTAMEN DE IMPACTO URBANO AMBIENTAL expedido por SECRETARÍA DEL MEDIO AMBIENTE DEL DISTRITO FEDERAL, tipo COPIA SIMPLE, con fecha de expedición QUINCE DE ABRIL DE DOS MIL DIECISEIS, con vigencia de NO INDICA, CON NÚMERO DE FOLIO SEDUVI/DGAU/8034/2016, DGAU.16/DEIU/016/2016, SIGNADO POR EL. ARQ. FERNANDO MÉNDEZ BERNAL, DIRECTOR GENERAL DE ADMINISTRACIÓN URBANA, EN EL CUERPO DEL DOCUMENTO SEÑALA QUE SE EMITE EL DICTAMEN DE ESTUDIO DE IMPACTO URBANO POSITIVO PARA EL PROYECTO EN EL DOMICILIO DE MERITO, PARA AMPLIACIÓN DE CONSTRUCCIÓN DE CENTRO COMERCIAL Y DE USOS MIXTOS. DICHO DOCUMENTO TIENE FECHA DE NOTIFICACIÓN DE 20/ABRIL/2016.

6/22

Documentales respecto de las cuales esta autoridad emitirá mayor pronunciamiento en líneas subsecuentes, toda vez que además de ser exhibidas al momento de la visita de verificación, también obran agregadas en los autos que integran el presente procedimiento.

En consecuencia esta autoridad procede a la valoración de las pruebas admitidas y desahogadas durante la substanciación del presente procedimiento, las cuales se valoran en términos de los artículos 402 y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente a la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal conforme a su artículo 4 párrafo segundo, 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





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1265/2016

quedado relacionadas y recibidas en ese acto, sin que sea necesario que se haga mención expresa de cada una de ellas." -----

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

Registró No. 170209

Localización:

Novena Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

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

Página: 2371

Tesis: I.3o.C.671 C

Tesis Aislada

Materia(s): Civil

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

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

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

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

7/22



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

Carolina núm. 132, piso 10
Col. Noche Buena, C.P. 03720
inveadf.gob.mx

T 4737 7700T. 4737 7700



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1265/2016

Registro No. 175823

Localización:

Novena Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

XXIII, Febrero de 2006

Página: 1888

Tesis: I.1o.A.14 K

Tesis Aislada

Materia(s): Común

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

Los artículos 150 y 152 de la Ley de Amparo, así como el 79 del Código Federal de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria a los juicios de garantías, disponen que en el juicio de amparo son admisibles toda clase de pruebas, con excepción de la de posiciones y de las que atenten contra la moral y el derecho y que, a efecto de que las partes puedan rendirlas, las autoridades están obligadas a expedir con toda oportunidad las que tengan en su poder y si no cumplen con esa obligación, a petición del interesado, el Juez de Distrito les exigirá tales medios de prueba con el único requisito de que, previo a esa petición, se hubieran solicitado directamente a los funcionarios. Sin embargo, el contenido de dichos dispositivos no debe interpretarse en el sentido de que el juzgador está obligado, en todos los casos, a recabar las pruebas ofrecidas por las partes, sino que, para su admisión, deben cumplir con los principios de pertinencia e idoneidad. Ahora bien, el primero de tales principios impone como limitación al juzgador, tanto al calificar la admisión o desechamiento de las pruebas ofrecidas por las partes como las que traiga oficiosamente, que tengan relación inmediata con los hechos controvertidos, con la finalidad de evitar, por economía procesal, diligencias innecesarias y carentes de objeto, y el segundo, regido, a su vez, por los principios de expeditez en la administración de justicia y de economía procesal, consiste en que la prueba sea el medio apropiado y adecuado para probar el hecho que se pretende demostrar, de modo que intentar recabar una prueba que no cumpla con esas exigencias provocaría una mayor dilación en el trámite del proceso en perjuicio de los justiciables y de la pronta y expedita impartición de justicia.

8/22

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL PRIMER CIRCUITO.

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

En dicho sentido, esta autoridad determina que la única documental idónea para acreditar en su caso el uso de suelo y superficie desarrollados en el inmueble visitado, es la copia



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

Carolina num 132, piso 10
Col. Noche Buena, C.P. 03720
inveadf@gob.mx

Tel. 4737 77001 4737 7700



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1265/2016

cotejada con el original del **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio 79710-151BAVI15, con fecha de expedición de diez de noviembre de dos mil quince**, relativo al predio de interés, mismo 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 79710-151BAVI15**, año dos mil quince, 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, siéndo que al tratarse de un medio de comunicación electrónico que se encuentra en internet, constituye un sistema mundial de disseminación y obtención de información en diversos ámbitos y, dependiendo de esto último, puede determinarse el carácter oficial o extraoficial de la noticia que al efecto se recabe, y como constituye un adelanto de la ciencia, procede, en el aspecto normativo, por lo que al encontrarse contenido en una página oficial de una dependencia de la Administración Publica, se le otorga pleno valor probatorio, por lo que el mismo se valora en términos del artículo 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria a la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal conforme a su artículo 4 párrafo segundo.

9/22

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.



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

Carolina núm. 132, piso 10
Col. Noche Buena, C.P. 03720
inveadf.df.gob.mx

T. 4737 7700T. 4737 7700



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

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO DEL QUINTO CIRCUITO.

Amparo en revisión 257/2000. Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero. 26 de junio de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Epicteto García Báez.

10/22



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

Carolina núm. 132, piso 10
Col. Noche Buena, C.P. 03720
inveadf@df.gob.mx

T. 4737 7700T. 4737 7700



SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA

2015

Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo

Form with fields: FECHA DE EXPEDICIÓN: 10 DE NOVIEMBRE DE 2015, FOLIO N° 79710-151BAV115, DATOS DEL PREDIO O INMUEBIL, AVENIDA REVOLUCIÓN 1267, LOS ALPES, ALVARO OBREGÓN

ZONIFICACIÓN.

De acuerdo con el artículo 2º del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación ALVARO OBREGÓN, aprobado por la H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal y publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 18 de mayo de 2011, y en el artículo 2º de la Ley de Procedimientos Administrativos del Distrito Federal y del Artículo 310 del Nuevo Código Penal para el Distrito Federal...

ACUERDO POR EL QUE SE APRUEBA LA CONSTITUCIÓN DE UN POLÍGONO DE ACTUACIÓN, MEDIANTE EL SISTEMA DE ACTUACIÓN CONVINO, EN EL PREDIO UBICADO EN LA AVENIDA REVOLUCIÓN NÚMERO 1267, COLOMIA LOS ALPES, DELEGACIÓN ALVARO OBREGÓN...

ACUERDO POR EL QUE SE APRUEBA LA CONSTITUCIÓN DEL POLÍGONO DE ACTUACIÓN, MEDIANTE EL SISTEMA DE ACTUACIÓN CONVINO, COMPROMETIDO POR EL PREDIO UBICADO EN LA AVENIDA REVOLUCIÓN NÚMERO 1267, COLOMIA LOS ALPES, DELEGACIÓN ALVARO OBREGÓN...

Table with 2 columns: Área del lote, Área del lote, and Área del lote. Values include 1267.00 m², 1267.00 m², and 1267.00 m².

SEGUNDO. Para la aplicación del Programa de Actuación, se procederá a emitir un certificado de las condiciones señaladas en el Compendio de Usos del Suelo...

TERCERO. El presente certificado, en virtud de su naturaleza, no implica el cumplimiento de las medidas administrativas legales y reglamentarias aplicables en la materia, por lo que será necesario dar lugar a las acciones que correspondan en materia de cumplimiento de las mismas...

USOS DEL SUELO. Tabla de Usos del Suelo (Especificación de Usos). Incluye una lista de usos permitidos y prohibidos en esta zona.

11/22

CONTINUA AL REVERSO



166023



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

Carolina núm. 132, piso 10, Col. Noche Buena, C.P. 03720, inveadf@qob.mx

T. 4737 77001, 4737 77000



FECHA DE EXPEDICIÓN: 10 DE NOVIEMBRE DE 2016

FOLIO N° 79710-151BAV15

USOS DEL SUELO (continúa).

Tabla de Usos del Suelo HM (Habitación Medio)
Sección pública 1.- Salas públicas 2.- Salas de recreo, que, por su naturaleza y destino...

NORMAS DE ORDENACIÓN.

Este artículo deberá aplicarse a las actividades establecidas en el Programa de Ordenación Urbana vigente.
El Distrito Federal es el que tiene la competencia de aplicar la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México...

ÁREAS DE ACTUACIÓN

No Aplica

NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN

- ALICUE APLICABLE EN SU CASO:
NORMA 4. Referencia a "Línea Lote de Construcción y Paveda de Aguas Pluviales al Subsuelo"
NORMA 7. Referencia a "Alfombras de Edificación y Restricciones en la edificación..."

CARACTERÍSTICA PATRIMONIAL.

No Aplica

Este expediente de grupo es el resultado de un expediente por el Artículo 8, 14 y 15 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México...

Pago de derechos recibo n° 922U3WQ2

Importe \$ 1,296.40

SELLO DE: 2015
CERTIFICACIÓN
REGISTRO DE LOS PLANES Y PROGRAMAS

C. FREDY EDGAR ESCOBEDO FLORES
CERTIFICADOR

LIC. YURI VILLARREAL MONDRAGÓN
REGISTRADOR

NOTA: ESTE ACTO ADMINISTRATIVO SE EMITE DE ACUERDO CON EL PROCEDIMIENTO DE SUBSTANCIACIÓN DE PROCEDIMIENTOS DE CALIFICACIÓN "A"...



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

Carolina num 132, piso 10
Col. Noche Buena, C.P. 03720
inveadf@gob.mx

T. 4737 7700T. 4737 7700



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1265/2016

Asimismo, al Certificado de referencia se le otorga pleno valor probatorio al tratarse de documento expedido 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 cual se desprende que tenía una vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, por lo que el mismo se encontraba vigente al momento de la visita de verificación, consecuentemente esta autoridad determina procedente tomarlo en cuenta para los efectos de la presente determinación.

Una vez precisado lo anterior, del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio 79710-151BAV15, con fecha de expedición de diez de noviembre de dos mil quince, relativo al inmueble visitado, se desprende en su parte conducente lo siguiente:

ZONIFICACIÓN.

Certifico que de acuerdo a Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación ALVARO OBREGON, aprobado por la H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal, y publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 10 de mayo de 2011; reimpresa en la G.O.D.F. de fecha 04 de Diciembre de 2013, para los efectos de obligatoriedad y cumplimiento por parte de particulares y autoridades, determina que al predio o inmueble de referencia se aplica la zonificación: H/3/40/M* (Habitacional, 3 Niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre y Densidad Media: 1 vivienda por cada 50.00 m² de la superficie total del terreno) -----

As mismo, también se aplica la zonificación: HM/15/20/Z* (Habitacional Mixto, 15 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre y Densidad Z: el número de viviendas factibles se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de una vivienda definida por el proyecto), que le concede las Normas de Ordenación sobre Vialidad para Av. Revolución, tramo V - E', de Barranca de Muerto a: Rey Cuauhtémoc-Río Chico y para Boulevard Presidente Adolfo López Mateos (Anillo Periférico), tramo A-B, de: Av. Observatorio a Paseo del Pedregal. Deberán proporcionar un 20% adicional de incremento a la demanda reglamentaria de cajones para estacionamiento y considerar una restricción de 5.0 metros al frente para circulación a nivel (acceso y salida, Bahía de ascenso y descenso para los usuarios). Los accesos y salidas se ubicarán sobre Boulevard Adolfo López Mateos (Anillo Periférico).

13/22

Adicionalmente mediante el "ACUERDO POR EL QUE SE APRUEBA LA CONSTITUCIÓN DE UN POLÍGONO DE ACTUACIÓN, MEDIANTE EL SISTEMA DE ACTUACIÓN PRIVADO, EN EL PREDIO UBICADO EN LA AVENIDA REVOLUCIÓN NÚMERO 1267, COLONIA LOS ALPES, DELEGACIÓN ALVARO OBREGÓN", de fecha 05 de octubre de 2015, signado por el C. Secretario de Desarrollo Urbano y Vivienda, e inscrito en el Registro de los Planes y Programas en el Libro V de POLÍGONOS DE ACTUACIÓN, Volumen UNO, Acta 276, con fecha de inscripción 21 de octubre de 2015, mismo que señala o siguiente: -----

"ACUERDO POR EL QUE SE APRUEBA LA CONSTITUCIÓN DEL POLÍGONO DE ACTUACIÓN, MEDIANTE EL SISTEMA DE ACTUACIÓN PRIVADO, CONFORMADO POR EL PREDIO UBICADO EN LA AVENIDA REVOLUCIÓN NÚMERO 1267, COLONIA LOS ALPES, DELEGACIÓN ALVARO OBREGÓN. -----

PRIMERO, SE APRUEBA LA CONSTITUCIÓN DEL POLÍGONO DE ACTUACIÓN, conforme a lo establecido en el Dictamen número SEDUVI/DGDU/D-POL/047/2015, de fecha 10 de julio de 2015, que forma parte integrante del presente Acuerdo, bajo el Sistema de Actuación Privado, delimitado por el predio ubicado en la Avenida Revolución número 1267, Colonia los Alpes, Delegación Álvaro Obregón, conforme a lo establecido en los considerandos II, III, IV y V, con los siguientes nuevos lineamientos: -----

Área Libre mínima	6,486.69 m ²
Área máxima de desplante	22,385.31 m ²
Superficie Máxima de Construcción	346,464.00 m ²
Niveles	28 (veintiocho)
Usos del Suelo	Habitacional Mixto

SEGUNDO. Para la ejecución del Polígono de Actuación, el propietario deberá cumplir todas las condiciones señaladas en el Considerando VI. -----

TERCERO. -----

CUARTO. El solicitante de la Constitución del Polígono de Actuación, ejerció los derechos contenidos en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio 55030-151RECAT4, expedido el 21 de agosto de 2014, por lo que una vez inscrito el presente acuerdo en el Registro de Planos y Programas de Desarrollo Urbano, de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, estará vigente hasta 365 días posteriores a que se modifique el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 10 de mayo de 2011. -----

QUINTO. El presente Acuerdo, no exime al interesado del cumplimiento de las demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables en la materia, por lo que su incumplimiento, dará lugar a las sanciones que las autoridades competentes impongan." (SIC) -----

- (1) De acuerdo con el "ACUERDO POR EL QUE SE APRUEBA LA CONSTITUCIÓN DE UN POLÍGONO DE ACTUACIÓN, MEDIANTE EL SISTEMA DE ACTUACIÓN PRIVADO, EN EL PREDIO UBICADO EN LA AVENIDA REVOLUCIÓN NÚMERO 1267, COLONIA LOS ALPES, DELEGACIÓN ALVARO OBREGÓN", de fecha 05 de octubre de 2015, se permitirá lo siguiente: -----
 Una Superficie Máxima de Construcción de 346,464.00 m² para uso Habitacional Mixto, con un Área Libre mínima de 6,486.69 m² y un Área máxima de desplante de 22,385.31 m², Altura Máxima de 28 (veintiocho) Niveles. -----



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

Carolina núm. 132, piso 10
Col. Noche Buena, C.P. 03720
inveadf.df.gob.mx

T. 4737 7700, 4737 7700



Por lo que, toda vez que ha quedado precisado en líneas que anteceden que el inmueble visitado se encontraba conformado al momento de la visita de verificación, por **dos cuerpos constructivos constituido el primero por 25 (veinticinco) niveles contados a partir de nivel de banqueteta, el segundo por 4 (cuatro) niveles contados a partir de nivel de banqueteta y una superficie de área libre de 11,256.90 m2 (once mil doscientos cincuenta y seis punto noventa metros cuadrados)** se hace evidente que los mismos 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 79710-151BAVI15, con fecha de expedición de diez de noviembre de dos mil quince**, respecto del inmueble visitado, toda vez que el número de niveles observados son menores a los permitidos y la superficie de área libre es mayor a la requerida.

Por lo que esta autoridad determina que el visitado observa las disposiciones legales y reglamentarias en materia de uso de suelo, respecto del número de niveles y porcentaje 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 79710-151BAVI15, con fecha de expedición de diez de noviembre de dos mil quince**, para el inmueble objeto del presente procedimiento, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismo que se cita:

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 Secretarías las expedirá en los términos que señale esta ley y su reglamento”.

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

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





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1265/2016

- 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.-----

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

15/22



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

Carolina núm. 132, piso 10
Col. Noche Buena, C.P. 03720
inveadf.df.gob.mx

T. 4737 7700 F. 4737 7700



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.-----

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.-----

16/22

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

Ahora bien, por lo que hace a la superficie de construcción, toda vez que del acta de visita de verificación se advierte que el personal especializado en funciones de verificación no



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

Carolina man 132 piso 10
Col. Noche Buena, C.P. 03720
inveadf@df.gob.mx

F 4737 7700F 4737 7700



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1265/2016

asentó de manera clara y precisa si la superficie construida asentada en el acta de visita de verificación materia del presente procedimiento contemplaba o no los niveles bajo nivel de banqueta observados, esta autoridad no emite pronunciamiento alguno respecto de la superficie máxima de construcción que debe respetar el inmueble visitado, ya que 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, particularmente de su ARTICULO TERCERO, (mismo que ha sido citado con anterioridad), se desprende que la construcción bajo el nivel de banqueta no cuantifica dentro de la superficie total de construcción permitida, por lo que resulta evidente que el personal especializado en funciones de verificación, al no señalar si dicha superficie contempla o no los niveles bajo nivel de banqueta observados en el inmueble visitado, esta autoridad se encuentra imposibilitada para determinar el cumplimiento de dicha situación, toda vez que no cuenta con los elementos 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.

17/22

Asimismo, del objeto y alcance que señala la Orden de Visita de Verificación materia del presente asunto, se desprende en la parte conducente, que: "Para el cumplimiento del objeto y alcance, el visitado debe exhibir:... B.- En su caso Dictamen de impacto urbano-ambiental conforme al artículo 77 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.



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

Carolina núm. 132, piso 10
Col. Noche Buena, C.P. 03720
inveadf.df.gob.mx

T. 4737 7700T 4737 7700



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1265/2016

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, 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 a partir de nivel de banqueteta, 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 estaba en proceso de construcción, lo que imposibilita a esta autoridad para hacer pronunciamiento alguno al respecto, no obstante y con independencia de lo anterior, de las constancias que obran agregadas en autos se advierte copia cotejada con original del oficio número SEDUVI/DGAU/8034/2016 de fecha quince de abril de dos mil dieciséis, con el que se da respuesta respecto de solicitud de Dictamen de Estudio de Impacto Urbano para un proyecto de ampliación de construcción en el predio materia del presente procedimiento, determinándolo procedente, por lo que en la especie se cuenta con el dictamen de referencia sin prejuzgar sobre la observancia del mismo. -----

18/22

En virtud de que del estudio del texto del acta de visita de verificación, se advierte el cumplimiento a las disposiciones legales y reglamentarias en materia de uso de suelo, respecto del número de niveles y porcentaje de área libre en el inmueble visitado, 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 los visitados NO podrían 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



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

Carolina núm. 132, piso 10
Col. Noche Buena, C.P. 03720
inveadf.df.gob.mx

T. 4737 7700T. 4737 7700



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1265/2016

DESVIRTUAL LA VALIDEZ DEL ACTO RECURRIDO Y OTORGUE UN MAYOR BENEFICIO AL RECURRENTE.- El artículo 132 del Código Fiscal de la Federación establece que cuando uno de los agravios sea suficiente para desvirtuar la validez del acto impugnado, bastará con el examen de dicho punto, lo que es congruente con el principio de prontitud de resolución que como garantía individual se establece por la Constitución Federal en el artículo 17; sin embargo, no debe perderse de vista que tal actuación se sujeta a la circunstancia de que el planteamiento analizado sea suficiente para declarar la ilegalidad del acto administrativo combatido y además, que de entre los que se expongan, aquél que fue declarado fundado sea el que implique un beneficio mayor al gobernado, ya sea porque se trate de un acto que es anterior a los demás y que con motivo de su ilegalidad concomitantemente implique la ilegalidad de los demás que le sucedan; o bien, porque el alcance de la ilegalidad sea mayor. (52)

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

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 79710-151BAVI15, con fecha de expedición de diez de noviembre de dos mil quince**, se resuelve no imponer sanción alguna a la persona moral denominada

19/22

[Redacted Name] propietaria del inmueble visitado.

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, es de resolverse y se:

RESUELVE

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



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

Carolina núm. 132 piso 10
Col. Noche Buena, C.P. 03720
inveadf@gob.mx

T 4737 7700T 4737 7700



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

TERCERO.- Por lo que hace al número de niveles y superficie de área libre observados, en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación, se resuelve no imponer sanción alguna a la persona moral denominada [REDACTED]

[REDACTED] propietaria 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.-----

20/22

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

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



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

Carolina núm. 132, piso 10
Col. Noche Buena, C.P. 03720
inveadf@gob.mx

T. 4737 7700T. 4737 7700



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1265/2016

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.

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

21/22

El responsable del Sistema de datos personales es el **Licenciado Jonathan Solay Flaster, Coordinador de Substanciación de Procedimientos**, y la dirección donde podrá ejercer los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición, así como la revocación del consentimiento es la Oficina de Información Pública del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, sito en: Carolina No. 132, Col. Noche Buena, C.P. 03720, Delegación Benito Juárez, México D.F.

El interesado podrá dirigirse al Instituto de Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, donde recibirá asesoría sobre los derechos que tutela la Ley de Protección de Datos Personales para el Distrito Federal al teléfono: 5636-4636; correo electrónico: datos.personales@infodf.org.mx o www.infodf.org.mx

OCTAVO.- Notifíquese el contenido de la presente resolución alguna a la persona moral denominada "[REDACTED]"



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

Carolina núm. 132, piso 10
Col. Noche Buena, C.P. 03720
inveadf.df.gob.mx

T. 4737 7700T. 4737 7700



[Redacted] propietaria del inmueble objeto del presente procedimiento, por conducto de su apoderada legal la persona moral denominada [Redacted] a su vez representada por los CC. [Redacted]

[Redacted]

[Redacted] autorizados en el presente procedimiento, en el domicilio ubicado en Avenida Revolución, número mil doscientos sesenta y seis (1267), Colonia Los Alpes, Delegación Álvaro Obregón, de esta Ciudad, lo anterior de conformidad con 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.

NOVENO.- Previa notificación de la presente determinación administrativa que conste en las actuaciones del procedimiento número INVEADF/OV/DUYUS/1265/2016, y una vez que cause estado, archívese como asunto total y definitivamente concluido, en términos de lo dispuesto en el considerando TERCERO de la presente determinación administrativa.

22/22

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.

[Handwritten signature]
EJOD/ERUM/ACE

