



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1642/2016

En la Ciudad de México, a quince de agosto de dos mil dieciséis.

VISTOS para resolver en definitiva los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Bosque de Alerces, número 221 (doscientos veintiuno), colonia Bosque de las Lomas, Delegación Miguel Hidalgo, en esta Ciudad, de conformidad con los siguientes:

RESULTANDOS

- 1) El diez de junio 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/1642/2016, misma que fue ejecutada el trece 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 fecha veintidós de junio de dos mil dieciséis, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por [REDACTED] mediante el cual 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, recayéndole acuerdo de fecha veintisiete de junio de dos mil dieciséis, mediante el cual se reconoció la personalidad de los promoventes en su carácter de copropietarios del inmueble visitado, ordenándose además la ratificación del contenido y firma del Dictamen técnico de fecha veinte de junio de dos mil dieciséis, mediante la comparecencia del [REDACTED] a efecto de perfeccionar dicha probanza, apercibiéndolo que en caso de no ratificar se tendría por admitida en los términos en que fue exhibida (comparecencia que tuvo lugar el siete de julio de dos mil dieciséis), asimismo se señaló 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 trece horas del primero de agosto de dos mil dieciséis, en la cual se hizo constar la incomparecencia de los promoventes, diligencia en la que se desahogaron las pruebas admitidas y por formulados alegatos mediante escrito ingresado en la Oficialía de partes de este Instituto el doce de julio del mismo año.
- 3) Una vez substanciado el presente procedimiento de verificación, esta Instancia resuelve en términos de los siguientes:

1/20

CONSIDERANDOS

[Handwritten signature]





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1642/2016

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.-----

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

2/20

TERCERO.- LA CALIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN, se realiza de conformidad a lo previsto en el artículo 35 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, toda vez que se ingresó en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito de observaciones a que hace referencia el artículo 29 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a llevar a cabo el estudio del mismo, así como a dictar resolución debidamente fundada y motivada de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos.-----

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





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1642/2016

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

CONSTITUIDO PLENA Y LEGALMENTE EN EL DOMICILIO INDICADO EN ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, POR ASI CORROBORARLO CON NOMENCLATURA OFICIAL Y CON EL C. VISITADO QUIEN NOS ATIENDE CON CARÁCTER DE RESPONSABLE AL MOMENTO. A QUIEN SE LE EXPLICA EL MOTIVO DE NUESTRA VISITA Y SE LE HACE ENTREGA DE LA DOCUMENTACION CORRESPONDIENTE, ACTO SEGUIDO NOS PERMITE EL ACCESO EN DONDE OBSERVO UN INMUEBLE DE TRES NIVELES EN CONSTRUCCIÓN EN ETAPA DE OBRA NEGRA, DONDE SE OBSERVAN TRABAJOS DE CONSTRUCCION, TALES COMO SON, ELABORACIÓN DE FIRMES DE CONCRETO, ENYESADO DE MUROS, COLOCACIÓN DE PLAFONES, ELABORACIÓN DE MUROS, EXCAVACIÓN PARA CISTERNA, ARMADO DE CASTILLOS, ETC, SE OBSERVA MATERIAL COMO BULTOS DE CEMENTO, YESO, ARENA, GRAVA, VARILLAS, POLINES DE MADERA, TABIQUES APILADOS, ETC AL MOMENTO SE ADVIERTEN VEINTE TRABAJADORES. EN CUANTO A LOS PUNTOS INDICADOS EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, HAGO CONSTAR LO SIGUIENTE. 1. EL USO OBSERVADO ES DE TRABAJOS DE CONSTRUCCIÓN DE OBRA NUEVA EN ETAPA DE OBRA NEGRA. 2. LA MEDIDA DE LAS SIGUIENTES SUPERFICIES: A) 1330.80M2 (MIL TRECIENTOS TREINTA PUNTO OCHENTA METROS CUADRADOS), B) 1932.49 M2 (MIL NOVECIENTOS TREINTA Y DOS PUNTO CUARENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS), C) 1009.84M2 (MIL NUEVE PUNTO OCHENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS, D) 8.40M (OCHO PUNTO CUARENTA METROS) Y E) 922.65M2 (NOVECIENTOS VEINTIDÓS PUNTO SESENTA Y CINCO METROS CUADRADOS. EN CUANTO A LA LITERAL A.- SE DESCRIBE EN EL APARTADO DE DOCUMENTOS Y B.- NO SE EXHIBE DOCUMENTO.

C) Dice 1009.84M2, debe decir 1009.84M2 const. FJK

De lo anterior, se desprende que el inmueble visitado se trata de una obra nueva, constituida al momento de la visita de verificación de 3 (tres) niveles sobre nivel de banquetta, en un predio con una superficie de 1330.80 m² (mil trescientos treinta punto ochenta metros cuadrados), una superficie de construcción de 1009.84 m² (mil nueve punto ochenta y cuatro metros cuadrados), una altura de 8.40m (ocho punto cuarenta metros) y una superficie de área libre de 922.65 m² (novecientos veintidós punto sesenta y cinco metros cuadrados), superficies que se determinaron utilizando Telemetro laser digital marca BOSCH GLM 150, tal y como lo asentó el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, en el acta de visita de verificación materia del presente asunto, quien se encuentra dotado de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones, de conformidad con lo previsto en el artículo 29 fracción III de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal y 3 fracción XVI del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

3/20

Novena Época
Registro: 169497
Instancia: Primera Sala
Tesis Aislada
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
XXVII, Junio de 2008
Materia(s): Civil
Tesis: 1a. LI/2008
Página: 392
FE PÚBLICA. SU NATURALEZA JURÍDICA.





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1642/2016

“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.”-----

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

Se requiere [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:-----

- 1.- CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACION DE USO DEL SUELO expedido por SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, tipo COPIA SIMPLE, con fecha de expedición VEINTICINCO DE JUNIO DE DOS MIL QUINCE, con vigencia de NO INDICA, FOLIO 42875-151FUMA15, PARA EL DOMICILIO BOSQUE DE ALERCES MANZANA 36 LOTE 32 COLONIA BOSQUE DE LAS LOMAS CP 11700 MIGUEL HIDALGO.-----

Documental respecto de la cual esta autoridad se pronunciará en líneas subsecuentes, toda vez que además de haber sido exhibida al momento de la visita de verificación, la misma obra en copia cotejada con original, en los autos del presente procedimiento.-----

4/20

En dicho sentido esta autoridad procede a la valoración de las pruebas que fueron admitidas y desahogadas durante la substanciación del presente procedimiento, las cuales se valoran en términos de los artículos 402 y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente a la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal conforme a su artículo 4 párrafo segundo, en relación con el objeto y alcance de la Orden de visita de verificación, sin que sea necesario hacer mención expresa de ellas conforme a la tesis 26, de la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicada en la página treinta y nueve, de la segunda parte del Informe de Labores que rindió el Presidente de la Suprema Corte de Justicia de la 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.”-----

[Handwritten signature and initials]





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1642/2016

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. Unanimidad de votos, con salvedad en cuanto a las consideraciones referidas a la prueba pericial, por parte del Magistrado Neófito López Ramos. Ponente: Víctor Francisco Mota Cienfuegos. Secretario: Salvador Andrés González Bárcena

Registro No. 175823

Localización:

Novena Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1642/2016

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.

6/20

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 Rónzon Sevilla. Secretario: Rodrigo Mauricio Zerón de Quevedo.--

Cabe señalar que por lo que hace a la copia cotejada con original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 6275-151LOAN14, con fecha de expedición diecisiete de febrero de dos mil catorce, la misma no se tomara en cuenta en virtud que de autos se advierte una documental de reciente expedición y vigencia actualizada, de la cual esta autoridad se pronunciará en líneas subsecuentes, aunado al hecho que dicha documental presentó una vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, esto fue hasta el dieciocho de febrero de dos mil quince, por lo que ésta ya no estaba vigente al momento de la visita de verificación, por lo tanto dicho certificado no puede ser tomado en cuenta para los efectos de la presente determinación.





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1642/2016

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 la copia cotejada con original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 42875-151FUMA15 de fecha de expedición veinticinco de junio de dos mil quince, así como el Dictamen Técnico rendido por el Director Responsable de Obra [REDACTED] y ratificado ante esta autoridad mediante comparecencia de fecha siete de julio de dos mil dieciséis, de las cuales esta autoridad se pronunciará en líneas subsecuentes.-----

En dicho sentido, del estudio y análisis de la copia cotejada con original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio número 42875-151FUMA15 de fecha de expedición veinticinco de junio de dos mil quince, (mismo que se encontraba vigente al momento de la visita de verificación), se advierte que fue expedido a favor del inmueble ubicado en Bosques de Alerces, sin número, manzana 36 (treinta y seis), lote 32 (treinta y dos), colonia Bosques de las Lomas, Delegación Miguel Hidalgo, con cuenta predial [REDACTED] es decir se advierte un número que no es precisamente al cual va dirigida la orden de visita de verificación, es decir, calle Bosques de Alerces, número 221 (doscientos veintiuno), colonia Bosque de las Lomas, Delegación Miguel Hidalgo, sin embargo al ingresar la cuenta catastral advertida en el Certificado de referencia en el "SIG" (Sistema de Información Geográfica) del sitio de "internet" que puede ser consultado de la página electrónica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal (www.seduvi.df.gob.mx), se advierte que dicho inmueble coincide con los puntos de referencia asentados por el personal especializado en funciones de verificación en el acta de visita de verificación, es decir, entre las calles de "BOSQUES DE ARRAYANES Y CALLE BOSQUES DE BALSAS", tal como fue corroborado por esta autoridad, aunado a que de la copia cotejada con original de la Constancia de Alineamiento y/o número Oficial con folio 627/215 de fecha de expedición veintisiete de agosto de dos mil quince, se advierte que al predio ubicado en Bosques de Alerces, Colonia bosques de las Lomas, Lote 32 (treinta y dos), manzana 36 (treinta y seis) se le asignó el número oficial 221 (doscientos veintiuno), en ese sentido, se presume salvo prueba en contrario, que dicho Certificado fue expedido a favor del inmueble visitado.-----

7/20

En ese sentido, el certificado de referencia se adminicula directamente con el contenido del oficio 101.1705 de fecha doce de agosto de dos mil once signado por el Ingeniero Alejandro Fuente Aguilar, Director General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo y Vivienda del Distrito Federal mediante el cual señala que los certificados de Uso del Suelo en cualquiera de sus modalidades podrán ser consultados en la página electrónica de dicha Secretaría (www.seduvi.df.gob.mx), en el icono de trámites y servicios, opción "Consulta de Certificados", en este caso con número de folio 42875-151FUMA, 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





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1642/2016

contrarias a la moral, de conformidad con el artículo 278 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria a la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal conforme a su artículo 4 párrafo segundo, siendo que al tratarse de un medio de comunicación electrónico que se encuentra en internet, constituye un sistema mundial de diseminación y obtención de información en diversos ámbitos y, dependiendo de esto último, puede determinarse el carácter oficial o extraoficial de la noticia que al efecto se recabe, y como constituye un adelanto de la ciencia, procede, en el aspecto normativo, por lo que el mismo se valora en términos del artículo 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria a la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal conforme a su artículo 4 párrafo segundo.

Sirve de apoyo la tesis que a continuación se cita:

Registro No. 186243

Localización:

Novena Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XVI, Agosto de 2002

Página: 1306

Tesis: V.3o.10 C

Tesis Aislada

Materia(s): Civil

INFORMACIÓN PROVENIENTE DE INTERNET. VALOR PROBATORIO.

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

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO DEL QUINTO CIRCUITO.

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





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1642/2016



SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA

2015

Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo

Form with fields: FECHA DE EXPEDICIÓN: 25 DE JUNIO DEL 2015, FOLIO N° 142875-151FUMA15, DATOS DEL PREDIO O INMUEBLE, BOSQUE DE ALERCES, S/N, N° OF, N° Interior / Local, Manzana, Lote, 36, 32, 11700, MIGUEL HIDALGO, Delegación, Cuenta Predio

ZONIFICACIÓN. Certificado que mediante ACUERDO, ACUERDO ÚNICO y ACLARACIÓN DEL ACUERDO ÚNICO que conforma el Programa Parcela de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente para la corona "FRACCIONAMIENTO BOSQUES DE LAS LOMAS", el cual queda contenido como parte inseparable del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación "MIGUEL HIDALGO", aprobado por la H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal y publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal N° 431 el día 30 de septiembre de 2008, y a la "FE DE ERRATAS" publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal N° 480 el día 12 de diciembre de 2008 que amén la Controversia Jurídica y de Servicios Legales del Distrito Federal, que forma parte inseparable del mismo, para los efectos de obligatoriedad y cumplimiento por parte de particulares y autoridades, se determina que al predio o inmueble de referencia por Norma Complementaria Particular, le aplica la Zonificación:

---] HABITACIÓN UNIFAMILIAR [---] Altura máxima de 7.00 m en las planas y 7.50 m hasta la cumbre en las inclinadas [---] La superficie libre será de acuerdo a la superficie del terreno: 22.50% y el Lote Tipo será de 1,000.00 m² [---]

USOS DEL SUELO PERMITIDOS: VIVIENDA UNIFAMILIAR; --- VIVIENDA UNIFAMILIAR --- REPRESENTACIONES EXTRANJERAS SIN ATENCIÓN AL PÚBLICO; --- EMBAJADAS SIN ATENCIÓN AL PÚBLICO; --- JARDINES Y PARQUES; --- PLAZAS Y EXPANADAS ---

---] SUPERFICIE DEL PREDIO: 1,427.18 m² [---] 22.50% DE SUPERFICIE LIBRE: 321,115.5 m² Y 77.50% DE SUPERFICIE DE DESPLANTE: 1,106,064.5 m² [---] SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN DE 2,212,129 m² Y NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS PERMITIDAS: 01 (UNA) [---]

NORMAS DE ORDENACIÓN. Este predio deberá sujetarse a las restricciones establecidas en el Programa Parcela del vigente "ACUERDO, ACUERDO ÚNICO, Y ACLARACIÓN DEL ACUERDO ÚNICO" Publicado en México, D.F., el día martes 26 de enero de 1988, en el Tomo COLCUM No. 17, del Diario Oficial de la Federación publicado en México, D.F., el día miércoles 1 de junio de 1988, en el Tomo COLCUM No. 1, del Diario Oficial de la Federación publicado en México, D.F., el día martes 2 de agosto de 1984, en el Tomo COLCUM No. 2, del Diario Oficial de la Federación. PRIMERO. Se declara Zona Especial de Desarrollo Controlado (ZEDEC) al "Fraccionamiento Bosques de las Lomas", delegación Miguel Hidalgo, Distrito Federal y se aprueba su normatividad, cuyos límites se ubican en el plano E-1 anexo, el cual forma parte inseparable de este acuerdo. SEGUNDO. El presente acuerdo establece las bases generales para la aplicación de la zonificación recuadrada de los predios y edificaciones que se encuentran comprendidos dentro de la zona materia del presente acuerdo; así como determinar las modalidades para el aprovechamiento del uso del suelo, la tabla de usos del suelo y las normas complementarias para la Zona Especial de Desarrollo Controlado (ZEDEC) "Fraccionamiento Bosques de las Lomas", que a continuación se detallan y que también se incluyen en el plano E-1.

FUSIÓN DE PREDIOS. Fusión, es la unión en un solo, de dos o más predios colindantes. Para los predios comprendidos dentro de la ZEDEC Fraccionamiento Bosques de las Lomas, cuando la fusión involucre terrenos de diferentes usos del suelo permitidos, se mantendrá el uso e intensidad para cada uno de los predios originalmente fusionados, de conformidad con la disposición del plano de usos del suelo para la ZEDEC Fraccionamiento Bosques de las Lomas. Asimismo, cuando la fusión involucre lotes con diferentes alturas de construcción permitidas, se aplicará la correspondiente a cada uno de los predios fusionados, de conformidad con el plano de alturas de la edificación autorizada para la ZEDEC Fraccionamiento Bosques de las Lomas.

RESTRICCIONES A LA CONSTRUCCIÓN DE: HABITACIÓN UNIFAMILIAR. Se podrá construir una vivienda por cada lote reconocida por subdivisiones catastrales anteriores a este acuerdo, en estos casos las restricciones aplicables serán las del predio original. En caso de fusiones para transformar a régimen de condominio, se considerará como máximo una vivienda por cada lote fusionado.

NORMAS ACLARATORIAS

- 1.- Todas las construcciones de la Sección I e la Sección XIV, deberán respetar las restricciones de 5.00 metros al frente, 3.00 metros en sus laterales hasta dos tercios del predio y 3.00 metros al fondo, sobre las restricciones no se permitirá la construcción de coberturas, trabes y demás. Las restricciones laterales y posteriores, deberán quedar como áreas jardinerías y la restricción al frente del predio podrá ser utilizada como área de estacionamiento descubierta, la cual deberá ser sellada con piso de adoquín, adoquillo o similar sobre grava compactada. La violación a estas restricciones será causa de demolición con cargo al propietario. Las acciones podrán tener una manifiesta paralela al estacionamiento y esta podrá tener 1.00 metro de ancho máximo y un fondo de 10.00 metros al frente del predio. Restricciones laterales.- Para predios de cualquier uso con frente menor de quince metros, se podrá eliminar una o ambas restricciones laterales, siempre y cuando las construcciones colindantes se encuentren en el límite del predio. 2.- El Lote Tipo será de 1000 metros cuadrados, para los predios mayores, el número de viviendas será de acuerdo a la siguiente tabla: Lote hasta 1500 m².- 1 Vivienda; Lote de 1501 m² hasta 2500 m².- 2 Viviendas; Lote de 2501 m² hasta 3500 m².- 3 Viviendas; Lote de 3501 m² hasta 4500 m².- 4 Viviendas; y Lote de 4501 m² hasta 5500 m².- 5 Viviendas. 3.- Se podrá construir una vivienda por cada lote reconocido por subdivisiones oficiales anteriores a este acuerdo, en estos casos las restricciones aplicables serán las del predio original para cada una de las fracciones resultantes de la división. En caso de fusiones para transformar a régimen de condominio, se considerará la tabla señalada en el punto 2 de este acuerdo, para el cálculo de número de viviendas. 4.- Los muros de las calles posteriores no deberán rebasar los 6.00 metros de altura sobre el nivel medio de banqueta de la calle posterior. La violación al Uso del Suelo consignado en la ZEDEC Bosques de las Lomas, Delegación Miguel Hidalgo, y este Acuerdo Único Aclaratorio, NO crea Derechos Adquiridos, porque dichas disposiciones son de orden público. ALTURA. Las construcciones tendrán un máximo de 7.00 m. de altura en las planas y 7.50 m. hasta la cumbre en las inclinadas, a partir del nivel medio de banqueta, considerándose para esto el frente del predio donde se localizan las aceras. En el caso de terrenos con desnivel hacia arriba, hasta 7.50 m. se tomará a partir de los 5.00 m. de restricción al frente y a partir del nivel natural del terreno. MUROS. Los muros en colindancias y al frente, deberán tener un máximo de 2.00 m. de altura. Si se desea aumentar, deberá ser con manifiestas transparentes, tales como malla alambicada, rejas, alambre y en todo caso cubierto de vegetación. Los muros a calles posteriores, no deberán rebasar los 6.00 m. de altura.

CONTINUA AL REVERSO

134829

Handwritten signature and stamp





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1642/2016

Ahora bien, del estudio y análisis del Certificado de referencia, mismo que tiene pleno valor probatorio al tratarse de una documental pública expedida por funcionario público en ejercicio de sus funciones, en términos de los artículos 327 fracción II y 403 ambos del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria a la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal conforme a su artículo 4 párrafo segundo, se desprende en la parte conducente que al inmueble objeto del presente procedimiento, le aplica la **zonificación Habitacional Unifamiliar altura máxima de 7.00 m en losa planas y 7.5 m hasta la cumbrera en losa inclinada, la superficie libre será de acuerdo a la superficie del terreno: 22.50 % y el Lote será de 1,000.00 m², superficie del predio 1,427.18 m², 22.50% de superficie libre .- 321.1155 m² y 77.50 de superficie de desplante.- 1,106.0645 m², superficie máxima de construcción de 2,212.129 m² y número máximo de viviendas: 01 (una)**, por lo que se hace evidente que el inmueble objeto del presente procedimiento, tiene permitido conforme a la zonificación antes señalada, una altura máxima de 7,00 (siete punto cero cero metros) en losa plana y 7.5m (siete punto cinco metros) en losa inclinada, una superficie total de construcción de 2,212.129 m² (dos mil doscientos doce punto ciento veintinueve metros cuadrados), y una superficie de área libre de equivalente al 22.50%, lo anterior conforme a lo dispuesto en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 42875-151FUMA15 de fecha de expedición veinticinco de junio de dos mil quince, y si bien es cierto que del acta de visita de verificación materia del presente asunto, se advirtió que el inmueble de referencia se encontraba conformado por una superficie de construcción de 1009.84 m² (mil nueve punto ochenta y cuatro metros cuadrados), una altura de 8.40m (ocho punto cuarenta metros) y una superficie de área libre de 922.65 m² (novecientos veintidós punto sesenta y cinco metros cuadrados), también lo que es que del Dictamen Técnico rendido por el Director Responsable de Obra [REDACTED]

11/20

[REDACTED] ratificado ante esta autoridad mediante comparecencia de fecha siete de julio de dos mil dieciséis, acreditando dicho carácter de Director Responsable de Obra mediante Carnet expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal a favor [REDACTED] con vigencia del nueve de noviembre de dos mil quince hasta el nueve de noviembre de dos mil dieciocho, dictamen que se valora en términos del artículo 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente a la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal conforme a su artículo 4 párrafo segundo (en el entendido que esta autoridad actúa bajo el principio de buena fe que señalan los artículos 5 y 32 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, y atendiendo a las reglas de la lógica y de la experiencia, con arreglo a la sana crítica, esto es, sin razonar a voluntad, discrecionalmente o arbitrariamente las reglas de la sana crítica en su sentido formal mediante una operación lógica), se desprende que el Director Responsable de Obra [REDACTED] señaló en la parte conducente que:-----





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1642/2016

SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN

SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA HABITACIONAL 1,932.49 m²

SUPERFICIE MAXIMA DE CONSTRUCCIÓN PERMITIDA DE ACUERDO AL CERTIFICADO DE USO DEL SUELO 2,212.12 m²

Por lo tanto cumple con la superficie máxima de construcción permitida.

AREA LIBRE

El predio cuenta con una superficie de 1,427.18 m² y proporciona un área libre de 922.65 m² sobre nivel de banquetta que equivale al 64.64%.

El área libre requerida de acuerdo al certificado de uso del suelo es de 321.11 m², que equivale al 22.5%.

Por lo cual cumple con la superficie de área libre requerida.

ALTURA

La altura total del proyecto del punto medio del nivel de banquetta al piso terminado del nivel de azotea es de 7.00 m.

Semisótano altura 1.50 m S.N.B.

Planta Baja altura 2.75 m S.N.B.

Primer nivel altura 2.75 m S.N.B.

Total 7.00 m

La altura máxima permitida de acuerdo al certificado de uso del suelo es de 7.00 m, en losas planas, el cual es nuestro caso.

Por lo tanto cumple con la altura permitida.

CONCLUSIÓN:

De acuerdo a las Normas Generales de Ordenación que forman parte de la Ley de Desarrollo Urbano y del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, la Norma No. 1 dice que **la construcción bajo el nivel de banquetta no cuantifica dentro de la superficie máxima de construcción permitida**; asimismo y de acuerdo a la Norma No. 4 cabe aclarar, **que el área libre que establece la zonificación deberá**

12/20

Por lo que al ser dicho Dictamen una actividad humana de carácter procesal, desarrollada por personas distintas de las partes del proceso, especialmente calificadas por su experiencia o conocimientos técnicos, artísticos o científicos y mediante la cual se suministran a la autoridad competente, argumentos y razones para la formación de su convencimiento respecto de ciertos hechos, también especiales, cuya percepción o cuyo entendimiento escapa a las aptitudes del común de la gente y requieren esa capacidad particular para su adecuada percepción y la correcta verificación de sus relaciones con otros hechos, de sus causas y de sus efectos o, simplemente, para su apreciación e interpretación, cumpliendo así con una doble función, que es, por una parte, verificar hechos que requieren conocimientos técnicos, artísticos o científicos que escapan a la cultura común de la autoridad y de la gente, sus causas y sus efectos y, por otra, suministrar reglas técnicas o científicas de la experiencia especializada de los peritos, para formar la convicción de la autoridad sobre tales hechos, es que en el caso en concreto el valor probatorio de las pruebas aquí tratadas radica en una presunción concreta, para el caso particular de que el Director Responsable de Obra [REDACTED] es veraz y acertado, al ser una persona imparcial, capaz, experta en la materia de que forma parte el hecho sobre el cual dictamina y que además,





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1642/2016

ha estudiado cuidadosamente el problema sometido a su consideración, realizando sus percepciones de los hechos o del material probatorio del proceso con eficacia y ha emitido su concepto sobre tales percepciones y las deducciones que de ellas se concluyen, gracias a las reglas técnicas, científicas de la experiencia que conoce y aplica para esos fines, en forma explicada, motivada, fundada al haber sido emitida por un Director Responsable de Obra acreditado ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal en la materia, el cual al ser un AUXILIAR DE LA ADMINISTRACIÓN, tiene las facultades y conocimientos técnicos requeridos para hacer velar la observancia de la normatividad aplicable a la materia de construcciones, tal y como lo refieren los artículos 32 y 33 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, mismos que a continuación se citan para mayor referencia. -----

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

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

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

13/20

Bajo ese orden de ideas, y toda vez que del dictamen antes indicado se advierte que el inmueble visitado se encuentra constituido por una superficie total construida de 1,932.49 m² (mil novecientos treinta y dos punto cuarenta y nueve metros cuadrados), con una superficie de área libre de 922.65 m² (novecientos veintidós punto sesenta y cinco metros cuadrados) sobre el nivel de banqueteta que equivale al 64.64% y una altura total de 7.00 m (siete metros), y en virtud que esta autoridad se rige bajo el principio de buena fe que señalan los artículos 5 y 32 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, se tienen por ciertas, salvo prueba superveniente en contrario, las superficies y características asentadas en el dictamen de referencia, en ese sentido y toda vez que se advierte del Certificado de mérito, que el inmueble objeto del presente procedimiento tiene





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1642/2016

PERMITIDOS una superficie máxima de construcción de 2,212.129 m² (dos mil doscientos doce punto ciento veintinueve metros cuadrados), un porcentaje de área libre de 22.50 % equivalente a 321.1155m² (treientos veintiuno punto mil ciento cincuenta y cinco metros cuadrados) y una altura de 7.00 m (siete punto cero cero metros), se hace evidente que respecto a los metros de altura, superficie de construcción y porcentaje de área libre del inmueble materia del presente asunto, son los permitidos en las normas de zonificación y ordenación en materia de uso de suelo, de conformidad con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 42875-151FUMA15 de fecha de expedición veinticinco de junio de dos mil quince, en relación con el Dictamen Técnico, rendido por el Director Responsable de Obra [REDACTED] y ratificado ante esta autoridad mediante comparecencia de fecha siete de julio de dos mil dieciséis.-----

Por lo que esta autoridad determina que el visitado observa las disposiciones legales y reglamentarias en materia de uso de suelo, respecto a los metros de altura, superficie de construcción y porcentaje de área libre permitidos y requerido para el inmueble visitado, de conformidad con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 42875-151FUMA15 de fecha de expedición veinticinco de junio de dos mil quince, para el inmueble objeto del presente procedimiento, en relación con el dictamen antes señalado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismo que se cita:-----

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

14/20

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:-----

[Handwritten signature and initials]





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1642/2016

- 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 ajenas a la voluntad de los propietarios, poseedores o causahabientes del bien inmueble. -----

(Handwritten signature and initials)





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1642/2016

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.

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

16/20

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:

Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

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:

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1642/2016

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

Para los proyectos incluidos en las fracciones I, II y III, el estacionamiento bajo nivel de banqueta o medio nivel, no cuantificará para la suma total de metros cuadrados construidos, de conformidad con la superficie máxima de construcción permitida en la intensidad definida por los Programas de Desarrollo Urbano; pero, para el pago de derechos administrativos se cuantificará el total de metros construidos." (sic).-----

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

17/20

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 folio 42875-151FUMA15 de fecha de expedición veinticinco de junio de dos mil quince, en relación con el Dictamen Técnico, rendido por el Director Responsable de Obra [redacted] y ratificado ante esta autoridad mediante comparecencia de fecha siete de julio de dos mil dieciséis, se resuelve no imponer sanción alguna a [redacted] copropietarios del inmueble visitado.---

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

[Handwritten signature and initials]





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1642/2016

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 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)

18/20

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:

I. La resolución definitiva que se emita.”

RESUELVE

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





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1642/2016

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

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

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

OCTAVO.- Notifíquese la presente resolución [redacted] copropietarios del inmueble visitado, por conducto de su Representante común [redacted]

[redacted] personas autorizadas en los autos que integran el presente procedimiento, en el domicilio ubicado en [redacted]

[redacted] señalado para tal efecto, 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 objeto del presente procedimiento, previa razón que se levante para tal efecto, 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.-----

20/20

NOVENO.- Previa notificación de la presente determinación administrativa que obre en los autos del procedimiento número INVEADF/OV/DUYUS/1642/2016 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.-----

DÉCIMO.- 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/MAGT/LARL
[Handwritten signature]

