



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1889/2016

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

VISTOS para resolver en definitiva los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Llantén, número 81 (ochenta y uno), colonia Ciudad Jardín, Delegación Coyoacán, en esta Ciudad, de conformidad con los siguientes:-----

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

- 1) El ocho de julio 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/1889/2016, misma que fue ejecutada el once del mismo mes y año, por personal especializado en funciones de verificación, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados.-----
- 2) En fecha veintidós de julio de dos mil dieciséis, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por el [REDACTED], mediante el cual formuló observaciones y presentó 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 tres de agosto de dos mil dieciséis, mediante el cual se reconoció la personalidad del promovente en su carácter de apoderado legal de la persona moral denominada [REDACTED] propietaria o poseedora del inmueble visitado, 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 trece horas del dieciocho de agosto de dos mil dieciséis, en la cual se hizo constar la incomparecencia del promovente, diligencia en la que se desahogaron las pruebas admitidas.-----
- 3) En fecha primero de agosto de dos mil dieciséis, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por el [REDACTED] mediante el cual formuló observaciones y presentó 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 tres de agosto de dos mil dieciséis, mediante el cual se reconoció la personalidad del promovente en su carácter de visitado del inmueble objeto del presente procedimiento, asimismo por lo que respecta al Dictamen sobre superficies relativo al inmueble visitado, se le requirió al Director Responsable de Obra para que en el término de tres días hábiles ratificara el contenido y firma del Dictamen antes citado, ratificación que se llevó a cabo mediante comparecencia de fecha doce de agosto de dos mil dieciséis, de igual forma se señaló fecha y

1/22





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1889/2016

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 dieciocho de agosto de dos mil dieciséis, en la cual se hizo constar la incomparecencia del promovente, diligencia en la que se desahogaron las pruebas admitidas,-----

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

CONSIDERANDOS

PRIMERO.- El Licenciado Israel González Islas, Director de Calificación "A" del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, es competente para resolver en definitiva el presente asunto con fundamento en los artículos 14 párrafo segundo, 16 primer párrafo y 122 apartado C Base Tercera fracción I de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1, 97 y 98 del Estatuto de Gobierno del Distrito Federal; 1, 2 último párrafo, 3 fracciones V y IX, 7, 9, 40, 48 y 54 fracción I de Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal; 1, 2 fracciones II y VI, 3, 5 y 6 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VIII, IX, 7 fracciones I, II, III, IV, 8, 9 y 13 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal; 1, 2 fracciones III y V, 6 fracción IV, 7 apartado A fracciones I inciso d) y IV, 8 fracción II, 18, 19 fracción IV y Décimo Primero Transitorio de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 1, 2, 3 fracción VII, 7, 22 fracción II, 23, 25 apartado A BIS, sección primera, fracciones I, V, VIII y X del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, 1 fracción IV, 2, 3 fracciones II, III y V, 4, 14 fracción IV, 35 y 78 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

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 Coyoacán, 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.-----





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1889/2016

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:-----

EL DOMICILIO EN QUE SE ACTUÓ, SE HACE CONSTAR LOS SIGUIENTES HECHOS / OBJETOS
En relación con el objeto y alcance de la Orden de Visita de Verificación, se hacen constar los siguientes HECHOS / OBJETOS

/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS:-----

UNA VEZ CONSTITUIDO EN EL INMUEBLE Y TRAS CORROBORARLO COMO CORRECTO CON EL VISITADO Y LA NOMENCLATURA, PROCEDO A SOLICITAR LA PRESENCIA DEL TITULAR, PROPIETARIO O POSEEDOR, ATENDIENDOME EL C. VISITADO EN CALIDAD DE ENCARGADO SIENDO ESTE EL DE MAYOR RANGO EN EL INMUEBLE. PROCEDO A DESCRIBIR; SE TRATA DE UN PREDIO EL CUAL CONSTA DE SEMISOTANO, PLANTA BAJA Y UN NIVEL, ASI COMO EL DESPLANTE DEL SEGUNDO NIVEL EL CUAL SE OBSERVA EN CONSTRUCCION, UNICAMENTE SE OBSERVA EN SOTANO AREAS PROVISIONALES PARA QUE HABITEN LOS TRABAJADORES Y MESAS DE TRABAJO PARA CORTE DE METALES, AL MOMENTO DE LA PRESENTE OBSERVO CINCUENTA TRABAJADORES REALIZANDO TRABAJOS DE CONSTRUCCION COMO SON CORTE DE VARILLA Y DESPLANTE DE SEGUNDO NIVEL, CON RESPECTO AL ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACION OBSERVO LO SIGUIENTE: 1.- LA ACTIVIDAD AL MOMENTO DE LA PRESENTE ES EL DE CONSTRUCCION DE OBRA NUEVA EN PROCESO, 2.- LA MEDICION DE LAS SUPERFICIES ES LA SIGUIENTE A) DEL INMUEBLE VISITADO TRESCIENTOS OCHENTA Y NUEVE PUNTO SETENTA Y DOS METROS CUADRADOS (389.72 M2) B) LA SUPERFICIE UTILIZADA OCHOCIENTOS SESENTA Y CINCO PUNTO SESENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (865.66 M2) C) LA SUPERFICIE CONSTRUIDA AL MOMENTO DE LA VISITA OCHOCIENTOS SESENTA Y CINCO PUNTO SESENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (865.66 M2) D) LA ALTURA AL MOMENTO DE LA PRESENTE SIETE PUNTO OCHENTA METROS (7.80 M) Y E) EL AREA LIBRE ES DE OCHENTA Y OCHO PUNTO DIECISEIS METROS CUADRADOS (88.16 M2), A.- DOCUMENTO DESCRITO EN EL APARTADO CORRESPONDIENTE, B.- NO EXHIBE DOCUMENTO AL MOMENTO DE LA PRESENTE.-----

3/22

De lo anterior, se desprende que se trata de una obra nueva en proceso de construcción constituida al momento de la visita de verificación por semisótano, planta baja y un (1) nivel, es decir, dos (2) niveles de construcción contados a partir de nivel de banqueta, lo anterior toda vez que la planta baja es considerada como un nivel, en una superficie del predio de 389.72 m² (trescientos ochenta y nueve punto setenta y dos metros cuadrados), con una superficie de construcción de 865.66 m² (ochocientos sesenta y cinco punto sesenta y seis metros cuadrados), y una superficie de área libre de 88.16 m² (ochenta y ocho punto dieciséis metros cuadrados), superficies que se determinaron utilizando telemetro laser digital marca





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1889/2016

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.

Novena Época

Registro: 169497

Instancia: Primera Sala

Tesis Aislada

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

XXVII, Junio de 2008

Materia(s): Civil

Tesis: 1a. LI/2008

Página: 392

FE PÚBLICA. SU NATURALEZA JURÍDICA.

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

4/22

Ahora bien, de acuerdo a lo antes expuesto se concluye que el semisótano observado por el personal especializado en funciones de verificación en el inmueble visitado al momento de la vista de verificación, no es considerado como nivel y no cuantifica en la altura ni en la superficie máxima de construcción del inmueble visitado, en términos de lo dispuesto en el "DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN, ADICIONAN Y DEROGAN LAS NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN, PARA FORMAR PARTE DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO Y DEL PROGRAMA GENERAL DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL", publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el ocho de abril de dos mil cinco, en el ARTICULO TERCERO, del que se desprende en la parte conducente, lo siguiente:

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





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1889/2016

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

La construcción bajo el nivel de banquetta 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 banquetta...-----
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 banquetta; en ese sentido es claro que el semisótano observado en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación NO cuantifica en el número de niveles; así como también la construcción bajo el nivel de banquetta NO cuantifica dentro de la superficie máxima de construcción permitida.-----

5/22

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 PARA USOS DEL SUELO ESPECÍFICOS expedido por SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, tipo COPIA SIMPLE, con fecha de expedición VEINTITRES DE ENERO DE DOS MIL QUINCE, con vigencia de UN AÑO A PARTIR DEL DÍA SIGUIENTE DE SU EXPEDICIÓN, FOLIO 2245-151AGMA15, PARA EL DOMICILIO EN QUE SE ACTÚA, CON SELLO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE ADMINISTRACIÓN URBANA.-----

Documental de la cual esta autoridad se pronunciará en líneas subsecuentes, toda vez que dicha documental obra agregada en copia cotejada con original 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 de verificación, mismas que se valoran en términos de los artículos 402 y 403 del Código de-----





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1889/2016

Procedimientos Civiles para el Distrito Federal de aplicación supletoria a la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, conforme a su artículo 4 párrafo segundo en 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."

Sin embargo las mismas no son idóneas para acreditar el uso de suelo y superficie utilizados en el inmueble objeto de la visita de verificación, en relación con 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:-----

6/22

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





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1889/2016

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

7/22

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL PRIMER CIRCUITO.

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

En dicho sentido, esta autoridad determina que 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



Instituto de Verificación Administrativa del D.F.
Dirección General
Coordinación de Substanciación de
Procedimientos
Dirección de Calificación "A"
Carolina núm. 132, piso 11
Col. Nacbe Buena, C.P. 06720
inveadf@df.gob.mx



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1889/2016

2245-151AGMA15, de fecha de expedición veintitrés de enero de dos mil quince, así como el Dictamen de Superficies, rendido por el Director Responsable de Obra DRO-0259 [REDACTED] y ratificado ante esta autoridad mediante comparecencia de fecha doce de agosto de dos mil dieciséis, de las cuales esta autoridad se pronunciará en líneas subsecuentes.-----

En dicho sentido cabe señalar que el Certificado de referencia relativo al inmueble visitado, fue expedido el veintitrés de enero de dos mil quince, del cual se advierte que el mismo tuvo una vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, esto fue hasta el día veinticuatro de enero de dos mil dieciséis, por lo tanto, al momento de practicarse la visita de verificación dicho certificado no se encontraba vigente, no obstante lo anterior el mismo fue expedido de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el diez de mayo de dos mil diez (vigente al momento de la visita de verificación materia del presente asunto), por lo que esta autoridad determina tomarlo en cuenta para la emisión de la presente determinación, documental que se adminicula directamente con el contenido del oficio 101.1705 de fecha doce de agosto de dos mil once signado por el Ingeniero Alejandro Fuente Aguilar, Director General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo y Vivienda del Distrito Federal mediante el cual señala que los certificados de Uso del Suelo en cualquiera de sus modalidades podrán ser consultados en la página electrónica de dicha Secretaría (www.seduvi.df.gob.mx), en el icono de trámites y servicios, opción "Consulta de Certificados", en este caso con número de folio 2245-151AGMA15, año 2015 (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, 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.-----

8/22

Sirve de apoyo la tesis que a continuación se cita:-----

Registro No. 186243

[Handwritten signature]





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1889/2016

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.

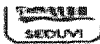
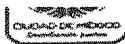
Amparo en revisión 257/2000. Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero. 26 de junio de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Epicteto García Báez.

[Handwritten signature]



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

9/22



Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo

FECHA DE EXPEDICIÓN: 23 DE ENERO DE 2015		FOLIO N° 2245-151AGMA15	
DATOS DEL PREDIO O INMUEBLE (Datos proporcionados por el interesado en términos del Artículo 32 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal y del Artículo 310 del Nuevo Código Penal para el Distrito Federal.)			
LLANTEN	81	N° OF.	Int./Locs.
Calle			
CIUDAD JARDIN		Manzana	04370
Colonia	Probleado		
COYOACÁN			
Delegación			

ZONIFICACIÓN

Certifico que de acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para COYOACÁN, aprobado por la H. Asamblea de Representantes del Distrito Federal y publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 30 de agosto de 2010, para los efectos de obligatoriedad y cumplimiento por parte de particulares y autoridades, determino que al predio o inmueble de referencia se aplica la zonificación: **HABITACIONAL UNIFAMILIAR (HABITACIONAL MODO)** (Habitacional MODO, 6 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y densidad "E" en la que el número de viviendas factibles, se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto), que se concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad Avenida División del Norte, en el tramo Q-R, de Avenida Pacifica a Calzada de Tlalpala. Aplica 20 % adicional de incremento a la demanda registramiento de estacionamiento.

USOS DEL SUELO PERMITIDOS: H (Habitacional):

Habitacional Unifamiliar; Habitacional Multifamiliar; Casas y casetas de vigilancia; Estacionamientos públicos, privados y pensionados; Solo se permite en Planta Baja

USOS DEL SUELO PERMITIDOS: HM (Habitacional modo):

Habitacional Unifamiliar; Habitacional Multifamiliar; Camerías, pizzerías, restaurantes, secherías, venta de lácteos, embutidos, salchichonería, hotelerías, tamberías, bienes alimenticios elaborados a partir de la materia prima ya procesada, entre otros; panaderías, pastelerías, neverías y dulcerías; Minisupermercados, mercaderías, tiendas de abarrotes, tiendas naturistas, materias primas, artículos para fiestas, estatuillas, perfumerías, ópticas, farmacias, boticas y droguerías; zapaterías, boneterías, tiendas de telas y ropa; paquerías y joyas; tiendas de equipos electrónicos, discos, música, regalos, decoración, aparatos y juguetes, venta de mascotas y artículos para mascotas con servicios veterinarios; joyerías y papeterías; fotocópias, papelerías, mercaderías y floristerías; venta de artículos, expendios de pan y venta de productos manufacturados; Viverías; Ferreterías, material eléctrico, vidrierías y mueblerías; Venta de enseres electrónicos, línea blanca, computadoras y equipos y muebles de oficina; Venta de vehículos, refaccionarias, y accesorios con instalación; Lámparas con instalación; Microbuses, bazar; Tiendas de autoservicio y supermercados, plazas, centros comerciales y tiendas departamentales; Tiendas de materiales de construcción: ladrillos, material para acabados, muebles para baño, cacerías, pintura y asfalto; Venta de gasolina, diesel o gas L.P. en gasolineras y estaciones de gas carburantes con o sin tiendas de conveniencia, con o sin servicio de lavado y engrase de vehículos, engrase y lubricación; Venta de productos alimenticios, bebidas y tabaco; Venta de productos de uso personal y doméstico; Venta de maquinaria y equipo para laboratorios, hospitales, análisis y frigoríficos; Madererías, materiales de construcción, venta y alquiler de cimbra, cemento, cal, grava, arena, varilla; Venta de maquinaria y equipo pesado; Grúas, trascabos, plantas de soldar, planchas de luz, bombas industriales y motobombas; Consultorios para: odontólogos, oftalmólogos, quiroprácticos, nutriólogos, psicólogos, dental y médicos, atención de adicciones, planificación familiar, terapia ocupacional y del habla, alcoholismo anónimo y neuróticos anónimos; Edición y desarrollo de software; Oficinas para alquiler y venta de bienes raíces, salas para filmación, expendios y deportivos; alquiler de equipos, mobiliario y bienes muebles; venta de vehículos y agencia automotriz; Oficinas de instituciones de asistencia, sala de audiencias y personas con capacidades diferentes, servicios de adopción, orfanatos, casas de cura y centros de integración familiar y juvenil; Oficinas y despacho; servicios profesionales y de consultoría, notariales, jurídicos, advogados, financieros, de contabilidad y auditoría, agencias inmobiliarias, de viajes, noticias, publicidad, relaciones públicas, cobranzas, colocación y administración de personal; Agencias de protección, seguridad y custodia de personas, bienes e inmuebles; Casas y casetas de vigilancia; Centrales, estaciones de policía y estación de vehículos oficiales; Juzgados y tribunales; Oficinas de gobierno en general, de organismos estatales y organizaciones civiles, políticas, culturales, deportivas, recreativas y religiosas; Representaciones oficiales, diplomáticas y consulares, estables o gubernamentales; Hospitales generales, de urgencias y especialidades, centros médicos y de salud; Clínicas generales y de urgencias, clínicas de corta estancia (sin hospitalización), bancos de sangre o de órganos, centros de socorro y centros de ambulancias; Laboratorios de análisis clínicos, dentales y radiográficos, especializados (genéticos), taller médico dental; Centros anestésicos, clínicas y hospitales veterinarios; Guarderías, jardines de niños, escuelas para niños atípicos y centros de desarrollo infantil (permitidos en todos los niveles); Capacitación técnica y de oficios, academias de bellas artes, contabilidad, computación, manejo, danza, teatro, música y bellas artes, gimnasios, centros de entrenamiento físico en yoga, artes marciales, taekwondo, natación y patinaje; Biblioteca; Hemerotecas, hidroterapias, centros convección y culturales; Escuelas primarias, secundarias técnicas; Preparatorias, vocacionales y normales, institutos tecnológicos, politécnicos, universidades y posgrados, centros de investigación científica y tecnológica; Laboratorio para análisis de mecánica de suelo, laboratorio para análisis de alimentos, laboratorio de pruebas de calidad de equipos y materiales en general; Auditorios, teatros, cines, salas de concierto y cineclubes, centros de convenciones, centros de exposiciones, galerías de arte y museos; Circo y linternas temporales y permanentes; Salones para fiestas infantiles; Salones para bodas y fiestas; Jardines para fiestas; Centros deportivos, albercas y centros deportivos; Piscina de techo y descubierta, piscinas de golf y squash; Templos y lugares de culto, instalaciones religiosas, seminarios y conventos; Restaurantes sin venta de bebidas alcohólicas, cafés, fondas, loncherías, taquerías, fuentes de sodas, antojerías, cafeterías y cocinas económicas; Comida para llevar o para suministro por contrato a empresas e instituciones sin servicio de comedor; Hoteles, moteles, albergues, hostales y casas de huéspedes; Salas de belleza, clínicas de belleza sin cirugía, peluquerías y salones en general, estudios fotográficos, lavanderías, tintorerías, recepción de ropa para lavado y planchado, alquiler de ropa (bata y ancha) y renta de computadora con o sin servicios de internet, reparación y mantenimiento de bicicletas, teléfonos celulares, relojes y joyería; Reparación, mantenimiento y renta de computadoras; Equipos de precisión, cómputo y video, tipografía y reparación de muebles y estatuas, centajeras, servicios de alfombra, electrónicos, alquiler y reparación de artículos en general; Agencias de correo, telégrafos y teléfonos; Valoración, agencias funerarias, agencias de inhumación con crematorio; Velatorios, agencias funerarias, agencias de inhumación sin crematorio; Servicios de jardinería, lavado y lavado de alfombras, cortinas y muebles; Servicios públicos; Emisoras públicas; Salas de masaje, spa, centros de bienestar y baño sauna; Centrales de mensajería y paquetería, telefonías, centros y telégrafos, estaciones de radio y televisión; Estaciones receptoras de comunicación celular y servicios satelitales, de télex y radiocalización en general; Estaciones proveedoras de servicios de internet; Bancos, cajeros automáticos y casas de cambio; Montepíos, casas de bolsa, aseguradoras, sociedades de inversión, cajas de ahorro, casas de préstamo y casas de empeño; Transporte escolar, para empleados, urbano de pasajeros y renta de vehículos con o sin chofer; Servicio de mudanzas, servicio de grúas para vehículos; Terminales y estaciones de transporte urbano y foráneo, terminales de carga, terminales y estaciones de transporte colectivo (metro), estaciones de ferrocarriles y estaciones aéreas; Helipuertos, Estacionamientos públicos, privados y pensionados en todos los niveles; Producción artesanal y microindustria de alimentos (hornearías, panaderías), Estacionamientos públicos, privados y pensionados en todos los niveles; Reparación, mantenimiento, renta de maquinaria y equipo en general, talleres de soldadura; Taller de carpintería y carpinterías, talleres de reparación de autoservicio y equipos de cómputo; Reparación, mantenimiento y renta de maquinaria y equipo pesado; Verificación; Vulcanizadoras, centros de diagnóstico sin reparación del vehículo y lavado manual, servicio de afinamiento y balanceo; Talleres automotrices y de motocicletas; reparación de motores, equipos y partes eléctricas, vidrios y cristales, hojalatería y pintura, cámaras, lavado mecánico, lubricación, moños y conversiones eléctricas; Producción artesanal y microindustria de alimentos (hornearías, panaderías), confección de prepa de vestir, confección de otros artículos textiles a partir de telas, cuero y piel, producción de artículos de madera: carpintería y ebanistería, producción de artículos de papel, cartón o cartoncillo, producción de artículos de vidrio y cerámica no estructurales, envasado de aguas purificadas o de manantial, producción de velas y jabones; Edición e impresión de periódicos, revistas, libros, corrección de estilo y composición tipográfica, encuadernación, producción de fotográficos, clichés, placas topográficas, placas de offset y litografía, sellos matas y portales, materiales para fotocomposición a nivel microindustria (artesanal, local); Producción de artículos de hule y plástico por extrusión e inyección (moldeo y molado); Herrerías, elaboración de piezas de joyería y orfebrería, estampas y candelas de uso doméstico y ornamentales, puentes de diversos tipos, instrumentos musicales, artículos y aparatos deportivos y otros manufacturas metálicas, cacerías, torno y culeados; Ensamble de equipos, aparatos, accesorios y componentes de informática a nivel microindustria; Producción de artículos de higiene, para el cuidado personal y del hogar; Producción reproducción y distribución de bienes audiovisuales; Estaciones y subestaciones eléctricas; Estaciones de bombeo, sifonaje y depósitos de agua; Plantas de tratamiento de aguas residuales (de acuerdo al proyecto).

A 2 Siempre y cuando no afecte el funcionamiento de la vivienda durante su periodo de operación y no se permite el estacionamiento en los accesos a las instalaciones, debiendo incluir al interior del propio predio, cajones de estacionamiento que den servicio al propio inmueble y las salidas de acceso y estacionamiento para tales actividades. Nota: Los usos que no están señalados en esta Tabla se sujetarán al procedimiento establecido en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

SUPERFICIE DEL PREDIO: 398.00 M ²	SUPERFICIE CONSTRUIDA DEL PREDIO: 398.00 M ²
SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN: 1,417.00 M ²	
N° DE VIVIENDAS CONFORME A LA APLICACIÓN DE LA NORMA GENERAL DE ORDENACIÓN N° 11", REFERENTE AL CÁLCULO DEL NÚMERO DE VIVIENDAS PERMITIDAS E INTENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN CON APLICACIÓN DE LITERALES: El número de viviendas permitidas se calcula, dividiendo la superficie máxima de construcción permitida, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto.	

043703

CONTINÚA AL REVERSO

INVEADF



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1889/2016

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 aplican las zonificaciones H/3/40 (Habitacional, tres (3) niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre) y HM/6/30 (Habitacional Mixto (HM), seis (6) niveles de construcción, 30% de área libre), esta última por norma de ordenación sobre vialidad, y una superficie máxima de construcción para ambas zonificaciones de 1,671.60 m² (mil seiscientos setenta y uno punto sesenta metros cuadrados), por lo que esta autoridad determina procedente tomar como la zonificación aplicable al mismo, aquella que le provee más beneficios al visitado, es decir, HM/6/30 (Habitacional Mixto (HM), seis (6) niveles de construcción, 30% de área libre), que le es aplicable por norma de ordenación sobre vialidad, en consecuencia, el inmueble objeto del presente procedimiento tiene permitido conforme a la zonificación antes señalada, seis (6) niveles de altura, en una superficie total de construcción de 1,671.60 m² (mil seiscientos setenta y uno punto sesenta metros cuadrados), y una superficie de área libre de equivalente al 30%, lo anterior conforme a lo dispuesto en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 2245-151AGMA15, de fecha de expedición veintitrés de enero 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 planta baja y un (1) nivel, es decir, dos (2) niveles de construcción contados a partir de nivel de banqueta, lo anterior toda vez que la planta baja es considerada como un nivel, con una superficie de construcción de 865.66 m² (ochocientos sesenta y cinco punto sesenta y seis metros cuadrados) y una superficie de área libre de 88.16 m² (ochenta y ocho punto dieciséis metros cuadrados), todo ello en un predio con una superficie de 389.72 m² (trescientos ochenta y nueve punto setenta y dos metros cuadrados), también lo que es que del Dictamen de Superficies, rendido por el Director Responsable de Obra DRO-0259 [REDACTED] y ratificado ante esta autoridad mediante comparecencia de fecha doce de agosto de dos mil dieciséis, acreditando dicho carácter de Director Responsable de Obra mediante Carnet expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal a favor del [REDACTED], con vigencia del once de enero de dos mil dieciséis hasta el once de enero de dos mil diecinueve, 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), del que se desprende que el Director Responsable de Obra DRO-0259 [REDACTED] señaló en la parte conducente del Dictamen de Superficies que:

12/22





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1889/2016

DICTÁMEN DE SUPERFICIES

El suscrito, Ing. Antonio Rodríguez Vázquez con cédula profesional número 1057369, emitida por la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública, con registro de Director Responsable de Obra No. 0259 del Distrito Federal hago constar que:

- El predio tiene una superficie de 398.00 m².
- La obra es constituida por Cimentación, Semisótano, Planta Baja y Nivel 1.
- La superficie construida corresponde a 880.37 m².
- La superficie de área libre corresponde a 141.78 m², lo que equivale al 35.6%

De lo anterior se desprende que la obra cumple con la zonificación señalada en el CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DE SUELO folio 2245-151AGMA15 de fecha 23 de enero de 2015, encontrándose dentro de los límites que en este le consigna.

Para efecto de dictaminar lo anterior, me constituí físicamente en la obra el día 13 de julio de 2016.

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 DRO-0259 [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, 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

13/22



Instituto de Verificación Administrativa del D.F.,
Dirección General
Coordinación de Substanciación de
Procedimientos
Dirección de Calificación "A"
Carolina num. 132, piso 11
Cot. Noche Buena, C.P. 06720
inveadf@gob.mx



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1889/2016

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.*

Bajo ese orden de ideas, y toda vez que del dictamen antes indicado se advierte que el inmueble visitado se encuentra constituido por cimentación, semisótano, planta baja y un nivel, lo que da un total de 2 (dos) niveles contados a partir de nivel de banqueteta y una superficie de área libre de 141.78 m² (ciento cuarenta y uno punto setenta y ocho metros cuadrados) equivalente al 35.6% (la cual si bien es cierto fue modificada por el Director Responsable de Obra DRO-0259 [REDACTED] en la comparecencia de fecha doce de agosto de dos mil dieciséis, en la cual manifestó que la superficie correcta de área libre es de 119.40 m² (ciento diecinueve punto cuarenta metros cuadrados) también lo es que con ambas superficies daría cumplimiento al porcentaje de área libre requerido como mínimo) 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 PERMITIDOS seis (6) niveles de altura, en una superficie total de construcción de 1,671.60 m² (mil seiscientos setenta y uno punto sesenta metros cuadrados), y una superficie de área libre de equivalente al 30%, se hace evidente que respecto al número de niveles y porcentaje de área libre del inmueble materia del presente asunto, son los

14/22





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1889/2016

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 2245-151AGMA15, de fecha de expedición veintitrés de enero de dos mil quince, en relación con el Dictamen de Superficies, rendido por el Director Responsable de Obra DRO-0259 [REDACTED] y ratificado ante esta autoridad mediante comparecencia de fecha doce de agosto 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 del número de niveles y porcentaje de área libre permitidas para el inmueble visitado, de conformidad con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 2245-151AGMA15, de fecha de expedición veintitrés de enero 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".-----

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

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

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

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

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

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





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1889/2016

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.

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.





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1889/2016

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

Cabe destacar que si bien es cierto que el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, observó el desplante de un segundo nivel en proceso de construcción, también lo es que no se apreció la colocación de losa o techo que implicara el incremento a los niveles que constituyen el inmueble visitado, consecuentemente y en virtud de las características asentadas por el personal especializado en funciones de verificación, esta autoridad no tiene la certeza de que dicho desplante sea un nivel más de construcción, o si dichos trabajos corresponden a instalaciones que se encuentran permitidas por encima del número de niveles y que no cuantifican como nivel adicional, señaladas por la Norma de Ordenación General número 8, "INSTALACIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DEL NÚMERO DE NIVELES", que refiere lo siguiente: -----

17/22

8.- INSTALACIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DEL NÚMERO DE NIVELES

Las instalaciones permitidas por encima de los niveles especificados en la zonificación podrán ser proyectos de naturaleza de azoteas, celdas de acumulación de energía solar, antenas, tanques, astas banderas, casetas de maquinaria, lavaderos y tendedores, siempre y cuando sean compatibles con el uso del suelo permitido y, en el caso de las Áreas de Conservación Patrimonial e inmuebles catalogados, éstos se sujetarán a las opiniones, dictámenes y permisos del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), del Instituto Nacional de Bellas Artes (INBA) y de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI), además de las normas de ordenación que establece el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Áreas de Conservación Patrimonial.

La instalación de estaciones repetidoras de telefonía celular o inalámbrica, requerirán de dictamen de la SEDUVI.

Los pretilos en las azoteas no deberán ser mayores a 1.5 metros de altura y no cuantifican como nivel adicional en la zonificación permitida.

En ese sentido, con los elementos asentados en el acta de visita de verificación, respecto al desplante del segundo nivel no se puede determinar el cumplimiento a lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, y su respectivo Reglamento, Programa





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1889/2016

Delegacional y/o Parcial de Desarrollo Urbano correspondiente, en términos de lo establecido en el artículo 43 de la citada Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismo que establece textualmente lo siguiente: -----

"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".-----

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

18/22

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:-----

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:-----

- 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-----





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1889/2016

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 en primer lugar si la superficie de construcción fue tomada sobre nivel de banqueta y en segundo lugar el uso de suelo que en su caso se destinará en la totalidad del inmueble visitado, toda vez que al momento de la visita de verificación, el inmueble visitado se trataba de una obra nueva en proceso de construcción, lo que imposibilita a esta autoridad para hacer pronunciamiento alguno al respecto.-----

Derivado de lo anterior y toda vez que el visitado observa las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en materia de uso de suelo, contenidas en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en términos de lo dispuesto en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 2245-151AGMA15, de fecha de expedición veintitrés de enero de dos mil quince, en relación con el Dictamen de Superficies, rendido por el Director Responsable de Obra DRO-0259 [REDACTED] y ratificado ante esta autoridad mediante comparecencia de fecha doce de agosto de dos mil dieciséis, se resuelve no imponer sanción alguna a la persona moral denominada [REDACTED] propietaria o poseedora del inmueble visitado.-----

19/22

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

No. Registro: 39,938

Precedente

Época: Quinta

Instancia: Tercera Sala Regional Hidalgo-México

Fuente: R.T.F.J.F.A. Quinta Época. Año V. N.º. 56. Agosto 2005.



Instituto de Verificación Administrativa del D.F.
Dirección General
Coordinación de Substanciación de
Procedimientos
Dirección de Calificación "A"
Carolina núm. 132 piso 11
Col. Noche Buena, C.P. 063720
inveadf@df.gob.mx



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1889/2016

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)

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. -----

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

TERCERO.- Por lo que hace al uso de suelo, la superficie de construcción y dictamen de impacto urbano, se resuelve poner fin al procedimiento, por la imposibilidad material de





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1889/2016

continuarlo por causas sobrevenidas, de conformidad con lo establecido en el artículo 87 fracción III de la Ley del Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, lo anterior, en términos de lo previsto en el Considerando TERCERO de la presente resolución administrativa.-----

CUARTO.- Por lo que hace al número de niveles y superficie de área libre, se resuelve no imponer sanción alguna.-----

propietaria o poseedora del inmueble visitado, lo anterior en términos de lo previsto en el considerando TERCERO de la presente resolución administrativa.-----

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

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

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

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



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



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1889/2016

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] propietaria o poseedora del inmueble visitado, por conducto de su apoderado legal, [REDACTED] personas autorizadas en los autos que integran el presente procedimiento, en el domicilio ubicado en [REDACTED]

esta Ciudad, 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, así como al [REDACTED] en su carácter de visitado del inmueble objeto del presente procedimiento en el domicilio en donde se practicó la visita de verificación ubicado en calle Llanten, número 81 (ochenta y uno), colonia Ciudad Jardín, Delegación Coyoacán, 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 obre en los autos del procedimiento número INVEADF/OV/DUYUS/1889/2016 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/AGC

