



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2013/2016

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

VISTOS para resolver en definitiva los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Castillo de Chapultepec, colonia Lomas de Reforma, delegación Miguel Hidalgo, en esta Ciudad, mismo que se señala en la fotografía inserta en la orden de visita de verificación materia del presente procedimiento, de conformidad con los siguientes: -----

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

1.- En fecha veintinueve 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/2013/2016, misma que fue ejecutada el primero de agosto del mismo año por personal especializado en funciones de verificación a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados.-----

2.- En fecha quince de agosto de dos mil dieciséis, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por la [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 dieciocho de agosto de dos mil dieciséis, mediante el cual se previno a la promovente a efecto de que subsanara las faltas en su escrito, apercibiéndola para el caso de no desahogar en tiempo y forma la misma, se tendría por no presentado el escrito de referencia y por perdido el derecho que debió ejercitar. -----

1/16

3.- Con fecha treinta y uno de agosto de dos mil dieciséis, se recibió en la Oficialía de partes de este Instituto, escrito signado por la [REDACTED] mediante el cual manifestó desahogar la prevención ordenada en autos, al cual le recayó acuerdo de cinco de septiembre de dos mil dieciséis, mediante el cual se reconoció la personalidad de [REDACTED] en su carácter de [REDACTED]

[REDACTED] del inmueble objeto del presente procedimiento, señalándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, misma que se llevó a cabo a las doce horas con treinta minutos del veintisiete de septiembre de dos mil dieciséis, en la cual se hizo constar la comparecencia del [REDACTED] en su carácter también de [REDACTED] diligencia en la que se desahogaron las pruebas admitidas formulando alegatos mediante escrito ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto el veintisiete de septiembre de dos mil dieciséis.-----

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





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2013/2016

-----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 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.-----

2/16

**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,



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



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2013/2016

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

En relación con el objeto y alcance de la Orden de Visita de Verificación, se hacen constar los siguientes HECHOS / OBJETOS / LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS:-----  
CONSTITUIDO PLENAMENTE EN EL DOMICILIO QUE INDICA LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACION CORROBORANDO LA DIRECCION CON LA PLACA MAS CERCANA Y CON EL VISITADO QUIEN LA DA COMO CORRECTA, DE IGUAL FORMA LAS CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE COINCIDEN CON LA FOTOGRAFIA INSERTA EN LA ORDEN DE VISITA, SOLICITANDO LA PRESENCIA DEL PROPIETARIO Y/O TITULAR Y/O POSEEDOR Y/O OCUPANTE Y/O DEPENDIENTE Y/O ENCARGADO Y/O RESPONSABLE Y/O ADMINISTRADOR DEL INMUEBLE, SIENDO ATENDIDO POR [REDACTED] QUIEN SE OSTENTA COMO [REDACTED] SE TRATA DE UNA OBRA NUEVA EN PROCESO, LA CUAL SE OBSERVA EN OBRA NEGRA OBSERVANDO QUE AL MOMENTO CUENTAN CON PLANTA BAJA Y DOS NIVELES, CONTANDO CON UN SOTANO A DOBLE ALTURA DONDE SE OBSERVAN UN ENTRENIVEL, YA QUE EL PREDIO ES IRREGULAR, SE OBSERVA A DESNIVEL UN AREA LIBRE EN LA PARTE TRASERA DEL PREDIO LA CUAL SE ENCUENTRA A 32 M (TREINTA Y DOS METROS LINEALES) POR DE BAJO DEL NIVEL DE BANQUETA DE LA CALLE CASTILLO DE CHAPULTEPEC LA FACHADA DEL PREDIO CUENTA CON TAPIALES DE MADERA Y AL MOMENTO DE LA DILIGENCIA SE OBSERVAN TRABAJOS DE ARMADO PARA MUROS, ARMADO DE UNA COLUMNA, REFORZAMIENTO DE TALUD Y REPELLADO EN DISTINTAS AREAS DE LA CONSTRUCCION. DE ACUERDO AL OBJETO Y ALCANCE SE MENCIONA LO SIGUIENTE :1.OBRA NUEVA EN PROCESO. 2 A)1777 M2 ( MIL SETECIENTOS SETENTA Y SIETE METROS CUADRADOS). B) 3234 M2 ( TRES MIL DOSCIENTOS TREINTA Y CUATRO METROS CUADRADOS). C) EL AREA CONSTRUIDA DE PLANTA BAJO Y LOS DOS NIVELES ES DE 1439 M2 ( MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y NUEVE METROS CUADRADOS) EL SOTATO MIDE 734 M2 ( SETECIENTOS TREINTA Y CUATRO METROS CUADRADOS) . D) 9.3 M ( NUEVE, TRES METROS LINEALES) SE OBSERVA UN DOMO QUE MIDE 25 M2 ( VEINTICINCO METROS CUADRADOS) EL CUAL SE ENCUENTRA A DOS METROS MAS DE ALTURA RESPECTO A LOS NUEVE PUNTO TRES METROS QUE TIENE EL ÚLTIMO NIVEL. E) 1104 M2 ( MIL CIENTO CUATRO METROS CUADRADOS). RESPECTO A EL PUNTO A YA FUE DESCRITO EN EL APARTADO DE DOCUMENTOS Y RESPECTO AL PUNTO B NO EXHIBE-----

3/16

De lo anterior, se desprende que se trata de una obra en proceso de construcción, constituida al momento de la visita de verificación por planta baja y dos niveles y un sótano a doble altura, ello en una superficie del predio de 1,777 m<sup>2</sup> (mil setecientos setenta y siete metros cuadrados), una superficie construida de la planta baja y dos niveles de 1,439 m<sup>2</sup> (mil cuatrocientos treinta y nueve metros cuadrados), y una superficie de área libre de 1,104 m<sup>2</sup> (mil ciento cuatro metros cuadrados), superficies que se determinaron utilizando telemetro laser digital marca Bosch GLM 150, tal y como lo asienta el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, quien se encuentra dotado de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones, de conformidad con lo previsto en el artículo 29 fracción III de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal y 3 fracción XVI del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----

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/2013/2016

*"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 si son vigilados por éste. Así, por medio de la fe pública el Estado garantiza que son ciertos determinados hechos que interesan al derecho; de ahí que deba considerarse como la garantía de seguridad jurídica que da el fedatario tanto al Estado como al particular, ya que al determinar que un acto se otorgó conforme a derecho y que lo relacionado con él es cierto, contribuye al orden público, a la tranquilidad de la sociedad en que se actúa y a dar certeza jurídica".*

En razón de lo anterior, y toda vez que, como ha quedado asentado en líneas precedentes, el inmueble visitado se encontraba constituido por un sótano, planta baja y dos niveles de construcción contados a partir de nivel de banqueteta, no obstante lo anterior, en términos de lo dispuesto en el "DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN, ADICIONAN Y DEROGAN LAS NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN, PARA FORMAR PARTE DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO Y DEL PROGRAMA GENERAL DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL", publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el ocho de abril de dos mil cinco, en el que en el ARTICULO TERCERO, se desprende en la parte conducente, lo siguiente:

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

4/16

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

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

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

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

Es decir, la altura total de la edificación será de acuerdo a la establecida en la zonificación, así como en las Normas de Ordenación para las Áreas de Actuación y las Normas de Ordenación Particulares para cada Delegación, para colonias y vialidades y se deberá considerar a partir del nivel medio de banqueteta; en ese sentido es claro que el





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2013/2016

sótano 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 banqueta NO cuantifica dentro de la superficie máxima de construcción permitida. -----

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

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

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

I.- CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO expedido por SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, tipo COPIA SIMPLE, con fecha de expedición CUATRO DE AGOSTO DE DOS MIL CATORCE, con vigencia de UN AÑO CONTADO A PARTIR DEL DÍA SIGUIENTE DE SU EXPEDICIÓN., CON FOLIO 52981-151ROVI14, PARA EL DOMICILIO DE CASTILLO DE CHAPULTEPEC NUMERO 53 COLONIA LOMAS DE REFORMA CODIGO POSTAL 11020 DELEGACIÓN MIGUEL HIDALGO, SUPERFICIE MAXIMA DE CONSTRUCCIÓN Y/O OCUPACION DE ACUERDO CON LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE 2481M2, NUMERO DE VIVIENDAS PERMITIDAS 02(DOS).-----

Documental que no puede ser tomada en cuenta para los efectos de la presente determinación toda vez que al haberse exhibido únicamente en copia simple carece de valor probatorio, pues dicha probanza por sí sola y dada su naturaleza no es susceptible de producir convicción plena sobre la veracidad de su contenido, por la facilidad con que se pueden confeccionar, y por ello es menester, adminicularla con otro medio que robustezca su fuerza probatoria, sin que ello acontezca en la especie, siendo aplicable de manera analógica el criterio visible en la Tesis de Jurisprudencia Instancia Cuarto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, fuente Semanario Judicial de la Federación, Tomo: V, Segunda Parte-2, Enero a Junio de 1990 Tesis: I.4o.C. J/19, Página 677, titulada: -----

5/16

**COPIAS FOTOSTATICAS SIMPLES, CARECEN DE VALOR PROBATORIO SI NO SE ENCUENTRAN ADMINICULADAS CON ALGUNA OTRA PRUEBA.** Las copias fotostáticas simples de documentos carecen de valor probatorio aun cuando no se hubiera objetado su autenticidad, toda vez que al faltar la firma autógrafa y no tratarse de una copia certificada, no es posible presumir su conocimiento, pues dichas probanzas por sí solas y dada su naturaleza, no son susceptibles de producir convicción plena sobre la veracidad de su contenido, por la facilidad con la que se pueden confeccionar, y por ello, es menester adminicularlas con algún otro medio que robustezca su fuerza probatoria.-----

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





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2013/2016

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 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**



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



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2013/2016

**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.

7/16

**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 ese sentido de autos se advierte la copia cotejada con copia certificada del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio número 19405-151AGVI14, de fecha de expedición dos de abril de dos mil catorce, del cual si bien es cierto se desprende que fue expedido para un predio con un domicilio que no corresponde en su totalidad con el señalado en la orden de visita de verificación, también lo es que al ser ingresada la cuenta predial advertida en dicho Certificado en el Sistema de Información Geográfica (SIG SEDUVI), de la página electrónica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, [www.seduvi.df.gob.mx](http://www.seduvi.df.gob.mx), se desprende que corresponde con el establecimiento materia del presente procedimiento, al coincidir con los puntos de referencia señalados en el acta de visita de verificación esto es "ESQUINA CON PALACIO DE VERSALLES", tal y como fue constatado por esta autoridad, por lo que es procedente tomarlo en cuenta para los efectos de la presente determinación, el cual 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





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2013/2016

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", constatando su validez y contenido en dicha página, en este caso con el número de folio 19405-151AGVI14, año dos mil catorce, lo anterior es así, toda vez que para conocer la verdad sobre los puntos controvertidos esta autoridad puede valerse de cualquier persona, sea parte o tercero, y de cualquier cosa o documento, ya sea que pertenezca a las partes o a un tercero; sin más limitación que las pruebas no estén prohibidas por la ley ni sean contrarias a la moral, de conformidad con el artículo 278 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria a la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal conforme a su artículo 4 párrafo segundo, siendo que al tratarse de un medio de comunicación electrónico que se encuentra en internet, constituye un sistema mundial de disseminación y obtención de información en diversos ámbitos y, dependiendo de esto último, puede determinarse el carácter oficial o extraoficial de la noticia que al efecto se recabe, y como constituye un adelanto de la ciencia, procede, en el aspecto normativo, por lo que el mismo se valora en 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: -----

8/16

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 disseminación y obtención de información en diversos ámbitos y, dependiendo de esto último, puede determinarse el carácter oficial o extraoficial de la noticia que al efecto se recabe, y como constituye un adelanto de la ciencia, procede, en el aspecto normativo, 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. -----



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



CDMX  
CIUDAD DE MEXICO

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2013/2016



SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA

2014

Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo

FECHA DE EXPEDICIÓN: 02 DE ABRIL DE 2014		FOLIO N° 19406-151AGV314	
DATOS DEL PREDIO O INMUEBLE (datos proporcionados por el interesado en términos de Artículo 12 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal y del Artículo 319 del Nuevo Código Penal para el Distrito Federal)			
CASTILLO DE CHAPULTEPEC 53			
Calle	N.º	Lotera	Manzanera
LOMAS DE REFORMA		11020	
MIGUEL HIDALGO		036-343-10-000-0	
Delegación		Código Postal	
		Código Predial	

ZONIFICACION: Se trata que de acuerdo a Programa Especial de Desarrollo Urbano del Distrito Federal "Lomas Altas, Lomas de Reforma, Real de Lomas y Plan de Barrancas" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para MIGUEL HIDALGO, emitido por la Asamblea Legislativa del Distrito Federal y publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 20 de septiembre del 2008 para los efectos de obligar a los propietarios de predios a participar y a su vez el propietario que el inmueble de referencia se aplica la zonificación HABITACIONAL UNIFAMILIAR, vivienda de 1,000.00 m<sup>2</sup>, ALTURA 3.00 mts a 3 niveles, 65% máximo de área libre.

USOS DEL SUELO PERMITIDOS: Vivir de Embarcadas, Jardines y Terrazas. Todos los usos que no están señalados en esta tabla, se sujetarán al procedimiento establecido en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano.

SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCION Y/O OCLUPACION DE ACUERDO CON LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE 1,586.24 m<sup>2</sup>. NUMERO DE VIVIENDAS PERMITIDAS 01 (UNA)

NOTAS PARA EL USUARIO: HABITACIONAL UNIFAMILIAR: Toda obra en predio que forme parte del Programa Especial de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, deberá sujetarse a las condiciones de zonificación que se establecen en el presente certificado. La altura máxima de construcción será de 3.00 mts y el área libre de construcción será de 65% de la superficie del predio, es decir, no podrá ser de 1,000.00 m<sup>2</sup>, por lo que el propietario deberá respetar el área libre de construcción de 586.24 m<sup>2</sup>. La altura máxima de construcción será de 3.00 mts y el área libre de construcción será de 65% de la superficie del predio, es decir, no podrá ser de 1,000.00 m<sup>2</sup>, por lo que el propietario deberá respetar el área libre de construcción de 586.24 m<sup>2</sup>. La altura máxima de construcción será de 3.00 mts y el área libre de construcción será de 65% de la superficie del predio, es decir, no podrá ser de 1,000.00 m<sup>2</sup>, por lo que el propietario deberá respetar el área libre de construcción de 586.24 m<sup>2</sup>.

PRECIOS QUE LIMITAN LA CONSTRUCCION: Este proceso que se encuentra en tramitación en el presente certificado, tiene como finalidad la emisión de un Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, el cual tiene como finalidad la emisión de un Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, el cual tiene como finalidad la emisión de un Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo.

RESTRICCIONES A LAS CONSTRUCCIONES DE HABITACIONAL UNIFAMILIAR: Se deberá cumplir con las restricciones que se establecen en el presente certificado, las cuales son de carácter general y se aplican a todos los predios que se encuentren en el presente certificado.

RESTRICCIONES AL FONDO DE LOS ARBORES: Todos los árboles que se encuentren en el predio de referencia, deberán ser respetados y no podrán ser removidos sin el consentimiento de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. Los árboles que se encuentren en el predio de referencia, deberán ser respetados y no podrán ser removidos sin el consentimiento de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

RESTRICCIONES AL FONDO DE LOS ARBORES: Todos los árboles que se encuentren en el predio de referencia, deberán ser respetados y no podrán ser removidos sin el consentimiento de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. Los árboles que se encuentren en el predio de referencia, deberán ser respetados y no podrán ser removidos sin el consentimiento de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

RESTRICCIONES AL FONDO DE LOS ARBORES: Todos los árboles que se encuentren en el predio de referencia, deberán ser respetados y no podrán ser removidos sin el consentimiento de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. Los árboles que se encuentren en el predio de referencia, deberán ser respetados y no podrán ser removidos sin el consentimiento de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

RESTRICCIONES AL FONDO DE LOS ARBORES: Todos los árboles que se encuentren en el predio de referencia, deberán ser respetados y no podrán ser removidos sin el consentimiento de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. Los árboles que se encuentren en el predio de referencia, deberán ser respetados y no podrán ser removidos sin el consentimiento de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

RESTRICCIONES AL FONDO DE LOS ARBORES: Todos los árboles que se encuentren en el predio de referencia, deberán ser respetados y no podrán ser removidos sin el consentimiento de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. Los árboles que se encuentren en el predio de referencia, deberán ser respetados y no podrán ser removidos sin el consentimiento de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

RESTRICCIONES AL FONDO DE LOS ARBORES: Todos los árboles que se encuentren en el predio de referencia, deberán ser respetados y no podrán ser removidos sin el consentimiento de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. Los árboles que se encuentren en el predio de referencia, deberán ser respetados y no podrán ser removidos sin el consentimiento de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

RESTRICCIONES AL FONDO DE LOS ARBORES: Todos los árboles que se encuentren en el predio de referencia, deberán ser respetados y no podrán ser removidos sin el consentimiento de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. Los árboles que se encuentren en el predio de referencia, deberán ser respetados y no podrán ser removidos sin el consentimiento de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

RESTRICCIONES AL FONDO DE LOS ARBORES: Todos los árboles que se encuentren en el predio de referencia, deberán ser respetados y no podrán ser removidos sin el consentimiento de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. Los árboles que se encuentren en el predio de referencia, deberán ser respetados y no podrán ser removidos sin el consentimiento de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

RESTRICCIONES AL FONDO DE LOS ARBORES: Todos los árboles que se encuentren en el predio de referencia, deberán ser respetados y no podrán ser removidos sin el consentimiento de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. Los árboles que se encuentren en el predio de referencia, deberán ser respetados y no podrán ser removidos sin el consentimiento de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

RESTRICCIONES AL FONDO DE LOS ARBORES: Todos los árboles que se encuentren en el predio de referencia, deberán ser respetados y no podrán ser removidos sin el consentimiento de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. Los árboles que se encuentren en el predio de referencia, deberán ser respetados y no podrán ser removidos sin el consentimiento de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

RESTRICCIONES AL FONDO DE LOS ARBORES: Todos los árboles que se encuentren en el predio de referencia, deberán ser respetados y no podrán ser removidos sin el consentimiento de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. Los árboles que se encuentren en el predio de referencia, deberán ser respetados y no podrán ser removidos sin el consentimiento de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

RESTRICCIONES AL FONDO DE LOS ARBORES: Todos los árboles que se encuentren en el predio de referencia, deberán ser respetados y no podrán ser removidos sin el consentimiento de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. Los árboles que se encuentren en el predio de referencia, deberán ser respetados y no podrán ser removidos sin el consentimiento de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

RESTRICCIONES AL FONDO DE LOS ARBORES: Todos los árboles que se encuentren en el predio de referencia, deberán ser respetados y no podrán ser removidos sin el consentimiento de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. Los árboles que se encuentren en el predio de referencia, deberán ser respetados y no podrán ser removidos sin el consentimiento de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

RESTRICCIONES AL FONDO DE LOS ARBORES: Todos los árboles que se encuentren en el predio de referencia, deberán ser respetados y no podrán ser removidos sin el consentimiento de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. Los árboles que se encuentren en el predio de referencia, deberán ser respetados y no podrán ser removidos sin el consentimiento de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

RESTRICCIONES AL FONDO DE LOS ARBORES: Todos los árboles que se encuentren en el predio de referencia, deberán ser respetados y no podrán ser removidos sin el consentimiento de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. Los árboles que se encuentren en el predio de referencia, deberán ser respetados y no podrán ser removidos sin el consentimiento de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

9/16

Pago de derechos folio N° 6H33PJHX  
Monto \$ 926.00

C. MIGUEL ANGEL GUERRERO AMARAL  
CERTIFICADOR

**CERTIFICACION**  
REGISTRO DE LOS PLANES Y PROGRAMAS

SELO DE 2014

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DE SUBSTANCIACIÓN DE PROCEDIMIENTOS  
DIRECCIÓN DE CALIFICACIÓN "A"

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DE SUBSTANCIACIÓN DE PROCEDIMIENTOS  
DIRECCIÓN DE CALIFICACIÓN "A"

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DE SUBSTANCIACIÓN DE PROCEDIMIENTOS  
DIRECCIÓN DE CALIFICACIÓN "A"

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DE SUBSTANCIACIÓN DE PROCEDIMIENTOS  
DIRECCIÓN DE CALIFICACIÓN "A"

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DE SUBSTANCIACIÓN DE PROCEDIMIENTOS  
DIRECCIÓN DE CALIFICACIÓN "A"

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DE SUBSTANCIACIÓN DE PROCEDIMIENTOS  
DIRECCIÓN DE CALIFICACIÓN "A"



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2013/2016

Ahora bien, del documento antes descrito, mismo que tiene pleno valor probatorio al tratarse de documento público expedido por funcionario público en ejercicio de sus funciones, de conformidad con los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado de manera supletoria a la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, se desprende que fue expedido con fecha dos de abril de dos mil catorce, teniendo una vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, esto fue hasta el tres de abril de dos mil quince, ya no encontrándose vigente al momento de la visita de verificación, sin embargo, el mismo fue expedido conforme al Programa Parcial de Desarrollo urbano "LOMAS ALTAS. LOMAS DE REFORMA, REAL DE LOMAS Y PLAN BARRANCAS" DEL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA MIGUEL HIDALGO", publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el treinta de septiembre de dos mil ocho (vigente al momento de la visita de verificación materia del presente asunto, como al momento que se emite la presente determinación), por lo que el mismo será tomado en cuenta para efectos de emitir la presente determinación.-----

Una vez precisado lo anterior, del estudio y análisis del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio número 19405-151AGVI14, de fecha de expedición dos de abril de dos mil catorce, se advierte que al inmueble visitado le aplica la zonificación Habitacional Unifamiliar, 9.00 metros o 3 niveles, 55% mínimo de área libre, con una superficie máxima de construcción de 1,596.24 m<sup>2</sup>, (mil quinientos noventa y seis punto veinticuatro metros cuadrados), al respecto, del acta de visita de verificación materia del presente asunto, se advierte que el inmueble visitado se encontraba constituido al momento de la visita de verificación por planta baja y dos niveles, lo que da un total de tres (3) niveles de construcción contados a partir de nivel de banqueta, en una superficie construida de la planta baja y de los dos niveles de 1,439 m<sup>2</sup> (mil cuatrocientos treinta y nueve metros cuadrados), por lo que se hace evidente que el número de niveles y superficie de construcción a partir de nivel de banqueta observados al momento de la práctica de la visita de verificación, son los permitidos en las normas de zonificación y ordenación en materia de uso de suelo, de conformidad con la zonificación aplicable al inmueble visitado.-----

Ahora bien, para determinar si el visitado cumple con la superficie de área libre que señala la zonificación aplicable, es necesario como primer paso establecer la superficie del predio asentada en el acta de visita de verificación por el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, la cual es de 1,777 m<sup>2</sup> (mil setecientos setenta y siete metros cuadrados), en ese sentido, y de acuerdo a la zonificación aplicable al inmueble visitado, esto es Habitacional Unifamiliar, 9.00 metros o 3 niveles, 55% mínimo de área libre, con una superficie máxima de construcción de 1,596.24 m<sup>2</sup>, (mil quinientos noventa y seis punto veinticuatro metros cuadrados), se desprende que el porcentaje de área libre que debe respetar es del cincuenta y cinco por ciento (55%), siendo que de la operación aritmética efectuada respecto de la superficie del predio, es decir, de 1,777 m<sup>2</sup> (mil setecientos setenta y siete metros cuadrados), en relación con





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2013/2016

el cincuenta y cinco por ciento (55%), de área libre señalado en la zonificación aplicable, da como resultado la cantidad de **977.35 m<sup>2</sup> (novecientos setenta y siete punto treinta y cinco metros cuadrados)**, que es la superficie de área libre que el visitado debe respetar, en ese sentido del texto del acta de visita de verificación se desprende lo siguiente: "...E) 1104 m2 (MIL CIENTO CUATRO METROS CUADRADOS)..." (sic), en ese sentido, se pone de manifiesto que el inmueble visitado respeta también el porcentaje mínimo de área libre que se señala en la zonificación aplicable al inmueble visitado, de conformidad con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio número 19405-151AGVI14, de fecha de expedición dos de abril de dos mil catorce, por lo que esta autoridad determina que el visitado observa las disposiciones legales y reglamentarias en materia de uso del suelo, respecto del número de niveles, superficie máxima de construcción y superficie de área libre observadas al momento de la práctica de la visita de verificación materia del presente asunto, de conformidad con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio número 19405-151AGVI14, de fecha de expedición dos de abril de dos mil catorce, para el inmueble objeto del presente procedimiento, en relación con el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismo que cita:-----

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

11/16

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

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

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

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

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

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





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2013/2016

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

I. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo. Es el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación de desarrollo urbano. Este documento no crea derechos de propiedad o posesión, no prejuzga sobre ellos, ni constituye permiso, autorización o licencia alguna. -----

II. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital. Es el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación de desarrollo urbano, cuya solicitud y expedición se realizará por medios electrónicos. Este documento no crea derechos de propiedad, posesión, ni prejuzga sobre ellos ni constituye permiso, autorización o licencia. -----

El tiempo de vigencia para ejercitar las actividades para las que se expiden los certificados señalados en las fracciones I y II es de un año a partir del día siguiente al de su expedición. Una vez realizado el trámite para el cual fue solicitado cualquiera de los certificados antes señalados, no será necesario obtener una nueva certificación, a menos que se modifique el uso y superficie por uso solicitado del inmueble, o a través de los Programas de Desarrollo Urbano que entren en vigor. -----

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. -----

12/16

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





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2013/2016

*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 de suelo permitidos en términos de la zonificación aplicable, esta autoridad determina poner fin al presente procedimiento al existir imposibilidad material de continuarlo por causas sobrevenidas, es decir, al no contar con los elementos suficientes que permitan dictar resolución fundada y motivada, en la cual se califique el uso de suelo de dicho inmueble y se fijen, en su caso, las responsabilidades que correspondan; así como las sanciones y medidas de seguridad que procedan en los términos de los ordenamientos de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como el Programa General de Desarrollo Urbano, Programa Delegacional y/o Parcial de Desarrollo Urbano para la Delegación 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 proceso de construcción, por lo que no se puede determinar el uso que en su caso se destinará el mismo.

13/16

Asimismo, del objeto y alcance que señala la Orden de Visita de Verificación materia del presente asunto, se desprende en la parte conducente, que: "Para el cumplimiento del objeto y alcance, el visitado debe exhibir:...B.- En su caso Dictamen de impacto urbano-ambiental conforme al artículo 77 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal."(sic). Al respecto, el precepto legal antes citado, dispone de manera textual, lo siguiente:

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

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

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,





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2013/2016

para el pago de derechos administrativos se cuantificará el total de metros  
construidos."(sic).-----

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

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, respecto del número de niveles, superficie máxima de construcción y superficie de área libre observados en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación, en términos de lo dispuesto en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio número 19405-151AGVI14, de fecha de expedición dos de abril de dos mil catorce, relativo al inmueble visitado, se resuelve no imponer sanción alguna a la [REDACTED] del inmueble objeto del presente procedimiento.-----

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.-----

14/16

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

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



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



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2013/2016

del inmueble objeto del presente procedimiento, lo anterior en términos de lo previsto en el considerando TERCERO de la presente resolución administrativa.

**CUARTO.-** Por lo que respecta al uso de suelo y dictamen de impacto urbano, se resuelve poner fin al presente procedimiento, en virtud de la imposibilidad material de continuarlo por causas sobrevenidas, de conformidad con el artículo 87 fracción III de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, lo anterior en términos de lo previsto en el Considerando TERCERO de la presente resolución administrativa.

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

**SEXTO.-** Gírese atento oficio a la Coordinación de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que se designe y comisione personal especializado en funciones de verificación para que se proceda a notificar 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.

15/16

**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.

El responsable del Sistema de datos personales es el **Licenciado Jonathan Solay Flaster, Coordinador de Substanciación de Procedimientos**, y la dirección donde podrá ejercer los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición, así como la





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2013/2016

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](mailto:datos.personales@infodf.org.mx) o [www.infodf.org.mx](http://www.infodf.org.mx).-----

**OCTAVO.-** Notifíquese el contenido de la presente resolución a la [redacted] del inmueble objeto del presente procedimiento, por conducto de [redacted]

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

[redacted] precisando que en caso de que el domicilio antes señalado no existiera, o se presente alguna imposibilidad para efectuar la notificación ordenada, notifíquese en el domicilio del inmueble visitado, previa razón que se levante para tal efecto, lo anterior de conformidad con los artículos 78 fracción I inciso c), 80, 81 y 82 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, aplicado de manera supletoria al citado Reglamento en términos de su numeral 7.-----

16/16

**NOVENO.-** Previa notificación de la presente determinación administrativa que conste en las actuaciones del procedimiento número INVEADF/OV/DUYUS/2013/2016 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/ERJM/JLM

