



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2456/2016

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

VISTOS para resolver en definitiva los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Avenida San Antonio, número ciento treinta y cinco (135), Colonia Cárola, Delegación Álvaro Obregón, en la Ciudad de México, atento a los siguientes:-----

RESULTANDOS

1. En fecha siete de septiembre 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/2456/2016, misma que fue ejecutada el día ocho del mismo mes y año, por personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados.-----

2. En fecha veintidós de septiembre de dos mil dieciséis, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito firmado 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 veintiséis de septiembre de dos mil dieciséis, mediante el cual se tuvo por reconocida la personalidad del promovente en su carácter de visitado del inmueble materia del presente procedimiento, ordenándose la ratificación del contenido y firma del Dictamen del inmueble materia del presente procedimiento a cargo del Director Responsable de Obra [REDACTED] (ratificación que se realizó el día veintinueve de septiembre de dos mil dieciséis), asimismo se señaló fecha y hora para la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, misma que se llevó a cabo a las diez horas del día diecisiete de octubre de dos mil dieciséis, en la cual se hizo constar la incomparecencia del promovente, diligencia en la que se desahogaron las pruebas admitidas.-----

1/24

3. 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



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. 03700
inveadf.df.gob.mx

T. 4737 77001 4737 7700



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2456/2016

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 **Álvaro Obregón**, así como a las Normas de Zonificación y Ordenación en el Distrito Federal, derivado del texto del acta de visita de verificación instrumentada en el establecimiento en comento, practicada en cumplimiento a la orden materia del presente asunto, documentos públicos que conforme a los artículos 15 y 20 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, contienen los requisitos necesarios que todo acto de autoridad requiere para su validez, por lo que se resuelve el presente asunto en cumplimiento a los principios de simplificación, precisión, legalidad, transparencia, información, imparcialidad y buena fe con que se actúa, de conformidad con los artículos 5, 6 y 7 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal.

2/24

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.

1.-Se procede a la calificación del texto del acta de visita de verificación, de la que se desprende que el Personal Especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentó en la parte conducente lo siguiente:



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

Carolina num 132, piso 11
Col. Noche Buena, C.P. 03720
inveadf@df.gob.mx

T. 4737 7700T 4737 7700



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2456/2016

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

ME CONSTITUÍ PLENAMENTE EN EL DOMICILIO ANTES SEÑALADO SIENDO EL CORRECTO POR ASI INDICARLO LA NOMENCLATURA OFICIAL Y SIENDO CORROBORADO CON EL VISITADO QUIEN LO ACEPTA COMO CORRECTO, IDENTIFICANDOME PLENAMENTE SOLICITÉ LA PRESENCIA DEL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL DEL INMUEBLE Y AL NO ENCONTRASTE SOY ATENDIDO POR EL DEPENDIENTE DEL INMUEBLE, A QUIEN LE EXPLIQUÉ EL MOTIVO DE MI VISITA Y LE HICE ENTREGA DE LA CARTA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES Y LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN QUE CON RESPECTO A SU OBJETO Y ALCANCE INFORMO QUE SE TRATA DE UN INMUEBLE DE PLANTA BAJA Y DÍEZ NIVELES EN PROCESO DE CONSTRUCCIÓN EN SU ETAPA DE ACABADOS, SE OBSERVAN TRES SÓTANOS A DOBLE ALTURA DIVIDIDOS EN DOS PARTES Y UN SEMI SÓTANO SE ADVIERTE MATERIAL DE TRABAJOS MENORES, CEMENTO, GRAVA Y ALGUNAS HERRAMIENTAS Y TRABAJADORES DE LA CONSTRUCCIÓN, SE ADVIERTE UNA OFICINA DONDE LABORAN LOS ARQUITECTOS E INGENIEROS DE LA CONSTRUCCIÓN Y OTRA DÓNDE SE RESLIZAN LAS VENTAS Y UN DEPARTAMENTO MUESTRA. SE ADVIERTEN DOS CUERPOS CONSTRUCTIVOS DONDE SE CONSTRUYERON DEPARTAMENTOS PARA VIVIENDA, TODA VEZ QUE ASI SE PROPORCIONA EN LA OFICINA DE VENTAS. TAMBIEN ADVIERTO LOS VANOS EN LOS NIVELES 9 Y 10 PARA CANCELERIA Y EL COLADO DE TRAVES ENTRE LOS DOS CUERPOS CONSTRUCTIVOS, POR LO ANTES DESCRITO, 1. EL USO DE SUELO OBSERVADO EN EL INMUEBLE AL MOMENTO DE MI VISITA ES DE OBRA NUEVA EN PROCESO, EN ETAPA DE ACABADOS CON OFICINA DE VENTAS DE CASAS HABITACIÓN. 2. A) LA SUPERFICIE DEL INMUÉBLE ES DE 884.92M2 (OCHOCIENTOS OCHENTA Y CUATRO PUNTO NOVENTA Y DOS METROS CUADRADOS) B) LA SUPERFICIE UTILIZADA PARA EL USO DESCRITO ES DE 9917.16 M2 (NUEVE MIL NOVECIENTOS DIECISIETE PUNTO DIEZ METROS CUADRADOS) C) LA SUPERFICIE CONSTRUIDA ES DE 7264.40 M2 (SIETE MIL DOSCIENTOS SESENTA Y CUATRO PUNTO CUARENTA METROS CUADRADOS) CONTADOS DESDE EL NIVEL DE BANQUETA HASTA EL DECIMO NIVEL. D) CUENTA CON UNA ALTURA DE 35.91M (TREINTA Y CINCO PUNTO NOVENTA Y DOS METROS LINEALES) CONTADOS DESL NIVEL DE BANQUETA AL PUNTO MAS ALTO DEL INMUEBLE E) NO CUENTA CON AREA LIBRE YA QUE LOS SOTANOS CUBREN LA TOTALIDAD DEL TERRENOS, SIN EMBARGO DESPUÉS DEL NIVEL DE BANQUETA SE ADVIERTEN AREAS DESPEJADAS ENTRE LOS DOS CUERPOS CONSTRUCTIVOS Y ESTAS SUPERFICIES SON DE 158.74M2, (CIENTO CINCUENTA Y OCHO PUNTO SETENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS) A Y B NO EXHIBE DOCUMENTO ALGUNO. LO ANTERIOR EXCLUSIVAMENTE AL MOMENTO DE MI PRESENCIA

3/24

De lo anterior, se desprende que el inmueble visitado se trata de una obra nueva en proceso, constituida al momento de la visita de verificación por dos (2) cuerpos constructivos constituidos por tres (3) sótanos, un (1) semisótano, planta baja y 10 (diez) niveles, lo que da un total de 11 (once) niveles contados a partir de nivel de banqueta, precisando que la planta baja es considerada un nivel más, y que el semisótano y los sótanos no son considerados como un nivel (tal y como más adelante se detalla), ello en una superficie del predio de 884.92 m2 (ochocientos ochenta y cuatro punto noventa y dos metros cuadrados), con una superficie de construcción a partir de nivel de banqueta de 7,264.40 m2 (siete mil doscientos sesenta y cuatro punto cuarenta metros cuadrados), y una superficie de área libre de 158.74 m2 (ciento cincuenta y ocho punto setenta y 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



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

T. 4737 7700 / 4737 7700



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2456/2016

del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal y 3 fracción XVI del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----

Registro: 169497

Instancia: Primera Sala

Tesis Aislada

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

XXVII, Junio de 2008

Materia(s): Civil

Tesis: 1ª. LI/2008

Página: 392

FE PÚBLICA. SU NATURALEZA JURÍDICA.

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

4/24

En razón de lo anterior, y toda vez que, como ha quedado asentado en líneas precedentes, el inmueble visitado se encontraba constituido al momento de la visita de verificación por un (1) semisótano, tres (3) sótanos y once (11) niveles, no obstante lo anterior, y tomando en cuenta lo dispuesto en el "DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN, ADICIONAN Y DEROGAN LAS NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN, PARA FORMAR PARTE DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO Y DEL PROGRAMA GENERAL DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL", publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el ocho de abril de dos mil cinco, en el ARTICULO TERCERO, del que se desprende en la parte conducente, lo siguiente: -----

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

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

La construcción bajo el nivel de banqueta no cuantifica dentro de la superficie máxima de construcción permitida y deberá cumplir con lo señalado en las Normas



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

Carbina núm. 132, piso 11
Col. Nocco Buena, C.P. 03,720
inveadf@gob.mx

Tel. 4737 77001 - 4737 7700



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2456/2016

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 semisótano y los sótanos observados en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación NO cuantifican en el número de niveles; así como también la construcción bajo el nivel de banqueteta NO cuantifica dentro de la superficie máxima de construcción permitida.

5/24

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

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

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

I.- CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO expedido por SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, tipo COPIA SIMPLE, con fecha de expedición [redacted] con vigencia de UN AÑO A PARTIR DEL DÍA SIGUIENTE DE SU EXPEDICIÓN, DOCUMENTO FOLIO [redacted]

FOLIO: OVIDUYUS/2456/2016

PARA EL INMUEBLE EN [redacted] CON CUENTA CATASTRAL [redacted] CON ZONIFICACION HM/8/50/Z CON UNA SUPERFICIE TOTAL DE CONSTRUCCION SOBRE NIVEL MEDIO DE BANQUETA DE 8000 METROS CUADRADOS, AREA LIBRE DE 1124.62M2 Y UN DESPLANTE EN CONJUNTO DE 875.38M2 CONTEMPLANDO 4 SOTANOS PARA 168 CAJONES CON UNA SUPERFICIE DE 3323.39 M2.



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

T 4737 7700 / 4737 7700



EXPEDIENTE: INVEADF/OVIDUYUS/2456/2016

Documental respecto de la cual esta autoridad emitirá mayor pronunciamiento en líneas subsecuentes, toda vez que además de ser exhibida al momento de la visita de verificación, también obra agregada en los autos que integran el presente procedimiento.--

En consecuencia esta autoridad procede a la valoración de las pruebas admitidas y desahogadas durante la substanciación del presente procedimiento, las cuales se valoran en términos de los artículos 402 y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente a la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal conforme a su artículo 4 párrafo segundo, sin que sea necesario hacer mención expresa de ellas conforme a la tesis 26, de la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicada en la página treinta y nueve, de la segunda parte del Informe de Labores que rindió el Presidente de la Suprema Corte de Justicia de la Nación en mil novecientos ochenta y nueve, del rubro y texto siguientes: -----

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

6/24

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.



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@gob.mx

T. 4737 7700T 4737 7700



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2456/2016

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

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

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

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

7/24

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



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@gef.mx

T 4737 7700 | 4737 7700



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2456/2016

que, para su admisión, deben cumplir con los principios de pertinencia e idoneidad. Ahora bien, el primero de tales principios impone como limitación al juzgador, tanto al calificar la admisión o desechamiento de las pruebas ofrecidas por las partes como las que traiga oficiosamente, que tengan relación inmediata con los hechos controvertidos, con la finalidad de evitar, por economía procesal, diligencias innecesarias y carentes de objeto, y el segundo, regido, a su vez, por los principios de expeditez en la administración de justicia y de economía procesal, consiste en que la prueba sea el medio apropiado y adecuado para probar el hecho que se pretende demostrar, de modo que intentar recabar una prueba que no cumpla con esas exigencias provocaría una mayor dilación en el trámite del proceso en perjuicio de los justiciables y de la pronta y expedita impartición de justicia.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL PRIMER CIRCUITO.

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

En dicho sentido, esta autoridad determina que la única documental idónea para acreditar en su caso el objeto y alcance del presente procedimiento, es la copia cotejada con el original del **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio**

con fecha de expedición de mismo que se adminicula directamente con el contenido del oficio 101.1705 de fecha doce de agosto de dos mil once signado por el Ingeniero Alejandro Fuente Aguilar, Director General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo y Vivienda del Distrito Federal mediante el cual señala que los certificados de Uso del Suelo en cualquiera de sus modalidades podrán ser consultados en la página electrónica de dicha Secretaría (www.seduvi.df.gob.mx), en el icono de trámites y servicios, opción "Consulta de Certificados", en este caso con el número de folio **año dos mil trece**, 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 al encontrarse contenido en una página oficial de una dependencia de la Administración Pública, se le otorga pleno valor probatorio, por lo que el mismo se valora en términos del artículo 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito

8/24



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

Carolina núm 132, piso 11
Col. Noche Buena, C.P. 03720
inveadf.df.gob.mx

T. 4737 7700. 4737 7700



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2456/2016

Federal, de aplicación supletoria a la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal conforme a su artículo 4 párrafo segundo. -----

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

Registro No. 186243
Localización:
Novena Época
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
XVI, Agosto de 2002
Página: 1306
Tesis: V.3o.10 C
Tesis Aislada
Materia(s): Civil

INFORMACIÓN PROVENIENTE DE INTERNET. VALOR PROBATORIO.

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

9/24

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"

Carolina num. 132, piso 11
Col. Noche Buena, C.P. 03720
inveadf@df.gob.mx

T. 4737 7700T. 4737 7700



Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda Dirección General de Administración Urbana

2013

Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo

Form fields for FECHA DE EXPEDICIÓN, DATOS DEL PREDIO O INMUEBLE, Calle, N° de Local, Manzana, Lote, Colonia, Municipio, Código Postal, Delegación, and Cuentas Predial.

ZONIFICACIÓN

Texto explicando la zonificación y el acuerdo para la constitución de un polígono de actuación mediante el sistema de actuación privado para los predios ubicados en Calle San Antonio Mártires 135 y 137, Colonia Carola, Delegación Alvaro Obregón.

PRIMERO. Se aprueba la constitución del Programa de Actuación mediante el Sistema de Actuación Privada, aprobado por la 11 Asamblea de Representantes del Distrito Federal y publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 10 de mayo de 2013 para los efectos de otorgar y cumplir con el cumplimiento por parte de particulares y autoridades, determina que el predio o inmueble de referencia se aplica la zonificación, para el desarrollo de un polígono de actuación mediante el sistema de actuación privada en la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto.

SEGUNDO. El Proyecto de Actuación deberá cumplir con las siguientes condiciones: 1. La superficie máxima de construcción para vivienda y usos complementarios, no podrá exceder a 4,000.00 m² sobre el nivel medio de banquetas que corresponden a 4 (cuatro) veces el área del terreno (x 4).

TERCERO. Los beneficiarios tienen la obligación de cumplir con todas las condiciones señaladas en el apartado anterior de la zonificación, las cuales serán sancionadas conforme a la normatividad aplicable.

CUARTO. Los Beneficiarios Únicos de Zonificación de Uso del Suelo que se soliciten para los predios ubicados en la Calle San Antonio Mártires 135 y 137, Colonia Carola, Delegación Alvaro Obregón, se otorgan en conformidad con el presente Acuerdo, a partir del momento de su inscripción en el Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

QUINTO. Los términos del presente Acuerdo, no podrán ser modificados a solicitud del particular. En caso de que debido a un cambio en las condiciones del proyecto se requiera realizar ajustes a las condiciones, será necesario registrar una nueva solicitud de constitución de Polígono de Actuación, que deberá ser otorgada conforme a la zonificación establecida por el Programa de Desarrollo Urbano vigente en ese momento, así como que los beneficiarios comparezcan al Módulo de Trámite y Servicios al Ciudadano o la legislación aplicable, además de efectuar el pago correspondiente a la nueva inscripción en el Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

SEXTO. OCTAVO. El presente Acuerdo no exime del cumplimiento de las demás obligaciones legales y reglamentarias aplicables en la materia, por lo que el cumplimiento de las mismas, dará lugar a las sanciones que las autoridades competentes impongan.

SEPTIMO.

Continúa al reverso



041801



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@gob.mx

T 4737 77001, 4737 7700

10/24



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2456/2016

Ahora bien, si bien es cierto del mismo Certificado se desprende que tenía una vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, esto fue hasta el veintisiete de noviembre de dos mil catorce, por lo que dicho certificado no se encontraba vigente al momento de la práctica de la visita de verificación, también lo es que se acreditó ejercer el derecho conferido en el mismo, ya que de las constancias que obran en autos se desprende la copia cotejada con copia certificada del Registro de Manifestación de Construcción Tipos B o C, folio [REDACTED] de fecha [REDACTED] referente al domicilio del inmueble visitado, documento que se adminicula con la información contenida en el oficio número SEDUVI/DGAJ/DNAJ/0112/2014, de fecha seis de febrero de dos mil catorce, recibido en la Oficialía de partes de este Instituto el once de febrero de dos mil catorce, el cual en su parte conducente señala lo siguiente: -----

“...2. Del análisis de los preceptos anteriores se obtiene que el tercer párrafo del artículo 125 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal es aplicable al presente caso, toda vez que no contraviene las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, el 15 de julio del 2010, en términos de su Transitorio Tercero, al determinar que ejercido el derecho conferido en los Certificados Únicos de Zonificación de Uso de Suelo o Certificados de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos, únicos tipos de Certificados reconocidos por la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, no será necesario obtener una nueva Certificación a menos que se modifique el uso y superficie por uso solicitado o a través de los Programas de Desarrollo Urbano que entren en vigor. Luego entonces, si durante la vigencia de los Certificados referidos, se registró la Manifestación de Construcción y concluida la misma no se modificó el uso y superficie por uso solicitado o a través de los Programas de Desarrollo Urbano que entren en vigor, se considera que se ha ejercido el derecho contenido en el propio Certificado, y no es necesario obtener una nueva certificación...” (sic.) -----

12/24

De lo que se advierte que, en el caso en particular el visitado ejerció el derecho conferido en el **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio [REDACTED] con fecha de expedición de [REDACTED]** respecto del predio visitado, al haber tramitado su Registro de Manifestación de Construcción Tipos B o C, folio [REDACTED] de fecha [REDACTED] durante la vigencia del Certificado de referencia, por lo que resulta procedente tomarlo en cuenta para la emisión de la presente determinación, documental que tiene pleno valor probatorio al tratarse de una documental pública expedida por funcionario público en ejercicio de sus funciones, en términos de los artículos 327 fracción II y 403 ambos del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria a la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal conforme a su artículo 4 párrafo segundo, lo anterior aunado a que dicho Certificado fue expedido de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación Coyoacán, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día diez de



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@gob.mx

T 4737 7700T 4737 7700



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2456/2016

agosto de dos mil diez, mismo que se encuentra vigente al momento de la visita de verificación materia del presente asunto.

Una vez precisado lo anterior, del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio [REDACTED] con fecha de expedición de [REDACTED] se desprende en su parte conducente lo siguiente:

Asimismo, mediante "ACUERDO POR EL QUE SE APRUEBA EL DICTAMEN PARA LA CONSTITUCIÓN DE UN POLÍGONO DE ACTUACIÓN MEDIANTE EL SISTEMA DE ACTUACIÓN PRIVADO PARA LOS PREDIOS UBICADOS EN CALLE SAN ANTONIO NÚMEROS 135 Y 137, COLONIA CAROLA, DELEGACIÓN ÁLVARO OBREGÓN, REGISTRADO CON EL NÚMERO DE FOLIO 23036-61PICA13", de fecha 06 de noviembre de 2013, signado por el C. Secretario de Desarrollo Urbano y Vivienda, e inscrito en el Registro de los Planes y Programas en el Libro VI/2013 de POLÍGONOS DE ACTUACIÓN, Volumen UNO, Acta 201 con Fecha de Inscripción 21 de noviembre del 2013, se emite el siguiente ACUERDO:

"PRIMERO.- Se aprueba la constitución del Polígono de Actuación mediante el Sistema de Actuación Privado, solicitado por el ciudadano Carlos Manuel Piña Mijares, en su calidad de Apoderado Legal de Plasthorm de México, S.A. de C.V., a través de la Ventanilla Única de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda SEDUVI-SITE (Sistema Integral de Trámites Electrónicos), con número de Folio 23036-61PICA13, para los predios ubicados en la calle San Antonio números 135 y 137, Colonia Carola, Delegación Álvaro Obregón, con una superficie de terreno en conjunto de 2,000.00 m², para llevar a cabo la construcción de un complejo de vivienda con una superficie total de construcción de 11,323.39 m² conforme a lo siguiente:

Sobre el nivel medio de banqueta

El proyecto integra dos edificios, con una superficie de desplante en conjunto de 875.38 m² (43.77%), con un área libre de 1,124.62 m² (56.23%) y una superficie total de construcción sobre el nivel medio de banqueta de 8,000.00 m², que corresponden a 4.00 veces el área del terreno (v.a.t.). El primer edificio es una torre de Viviendas de once (11) niveles (planta baja más diez (10) niveles) para 105 departamentos, que se desplanta sobre 707.57 m² (35.38%), a partir de 1.80 metros sobre el nivel de banqueta, y cuenta con una superficie de construcción de 7,832.19 m², que incluye una superficie para vivienda de 7,321.77 m², una ludoteca en 68.03 m², un salón de usos múltiples en 78.16 m², un gimnasio de 57.41 m² y un área de servicios para el edificio de 306.82 m². El segundo edificio, es un Salón de Usos Múltiples, que cuenta con una superficie de construcción de 167.81 m² (8.39%), distribuidos en planta baja.

13/24

Bajo el nivel medio de banqueta

El proyecto cuenta con cuatro (4) sótanos de estacionamiento para 168 cajones, bajo el nivel medio de banqueta, con una superficie de construcción de 3,323.39 m², los cuales no cuantifican para efectos del Polígono de Actuación, por tratarse de un área no habitable.

El proyecto se encuentra sustentado en el estudio elaborado por el Ponto en Desarrollo Urbano, Arq. Oscar Rubio Ríos, con número de registro PDU-0345.

SEGUNDO. El Polígono de Actuación deberá cumplir con las siguientes condiciones:

1. La superficie máxima de construcción para vivienda y usos complementarios, no podrá exceder 8,000.00 m² sobre el nivel medio de banqueta, que corresponden a 4.00 veces el área del terreno (v. a. t.).
2. El proyecto se desarrollará en una superficie de desplante, en conjunto, de 875.38 m², equivalente al 43.77% de la superficie del terreno, y proporcionará un área libre de 1,124.62 m², equivalente al 56.23% de la superficie del terreno.
3. El proyecto de la torre de Viviendas, no podrá rebasar los once (11) niveles (planta baja más diez (10) niveles) sobre el nivel medio de banqueta.
4. El estacionamiento deberá cumplir con lo indicado en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias.
5. El proyecto debe considerar que no se otorgará Manifestación, ni registro de construcción, si previamente, no se demuestra con Estudios de Mecánica de Suelos, la inexistencia de problemas en el subsuelo, o si los hubiere, deberán presentarse proyectos adecuados con respecto a la cimentación o tratamiento del mismo.
6. Se deberá instalar un Sistema Alternativo para el Aprovechamiento y Captación del Agua Pluvial, autorizado por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México.
7. Para la realización del proyecto, los interesados participantes deberán apearse a las disposiciones legales y reglamentarias, de los programas de desarrollo urbano y a la normalidad que de ellos derive, y que resulten aplicables.



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@gob.mx

T. 4737 77001, 4737 7700



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2456/2016

Una vez precisado lo anterior, del **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio [REDACTED] con fecha de expedición de [REDACTED]** se desprende la aprobación de el Dictamen para la Constitución de un Polígono de Actuación mediante el Sistema de Actuación Privada para los predios ubicados en calle [REDACTED] registrado con el número de Folio [REDACTED] para llevar a cabo la construcción de un complejo de vivienda con una superficie total de construcción de 11,323.39 m2, superficie de área libre 1,124.62 m2 (mil ciento veinticuatro punto sesenta y dos) y un máximo de 11 niveles (planta baja y 10 niveles) sobre nivel medio de banqueta, por lo que, toda vez que el Polígono de Actuación fue aprobado para dos predios siendo uno de ellos el inmueble visitado, es procedente tomarlo en cuenta para los efectos de la presente determinación, en ese sentido, ha quedado precisado anteriormente que el inmueble visitado se encontraba conformado al momento de la visita de verificación, por once (11) niveles sobre nivel de banqueta en una superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 7,264.40 m2 (siete mil doscientos sesenta y cuatro punto cuarenta metros cuadrados), por lo que se hace evidente que respecto a las condicionantes impuestas en el polígono de Actuación aplicable, respecto del número de niveles y la superficie de construcción, se da cumplimiento a las mismas, en ese mismo sentido, los niveles sobre nivel de banqueta y superficie de construcción respectiva observados en el inmueble visitado al momento de la Visita de Verificación, son los permitidos en las normas de zonificación y ordenación en materia de uso de suelo, de conformidad con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio [REDACTED] con fecha de expedición de [REDACTED] respecto del inmueble visitado.

14/24

Ahora bien, para determinar si el visitado cumple con la superficie de área libre que señala el **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio [REDACTED] con fecha de expedición de [REDACTED]** del mismo se desprende que en términos del Polígono de Actuación Privada, el predio visitado deberá contar con una superficie de área libre de **1,124.62 m2 (mil ciento veinticuatro punto sesenta y dos)**, en ese sentido, si bien es cierto del texto del acta de visita de verificación se desprende lo siguiente: "...E)...SE ADVIERTEN AREAS DESPEJADAS ENTRE LOS DOS CUERPOS CONSTRUCTIVOS Y ESTAS SUPERFICIES SON DE 158.74 M2..." (sic), también lo que es que del Dictamen Técnico del inmueble visitado, de fecha veinte de septiembre de dos mil dieciséis y de las manifestaciones vertidas al momento de la ratificación de dicha documental, rendido por el Director Responsable de Obra [REDACTED] ratificado ante esta autoridad mediante comparecencia de fecha veintinueve de septiembre 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 siete de diciembre de dos mil quince al siete de diciembre de dos mil dieciocho), mismo que se valora en términos del artículo 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente a la



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. 05720
inveadf@gob.mx

T 4737 7700 F 4737 7700



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2456/2016

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, así como, de lo que se desprende de la ratificación de dicho dictamen 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-0169 Oscar Rubio Ríos, señaló en la parte conducente que:-----

"La superficie de área libre corresponde a 241.93 m², lo que equivale al 25.48%..."(sic).-----

"...RATIFICO EL CONTENIDO Y FIRMA DEL DICTAMEN, Y QUIERO AMPLIAR LO MANIFESTADO EN ÉSTE DICTAMEN EN EL SENTIDO QUE SI BIEN ES CIERTO, LA SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE EN EL PREDIO VISITADO ES LA CORRECTA, EL REMANENTE SE ENCUENTRA EN EL OTRO PREDIO DEL POLÍGONO DE ACTUACIÓN, DÁNDO UN TOTAL DE 1124.62 METROS CUADRADOS DE ÁREA LIBRE..."(sic).-----

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 la prueba aquí tratada radica en una presunción concreta, para el caso particular de que el Director Responsable de Obra [REDACTED] es veraz y acertado, al ser una persona imparcial, capaz, experta en la materia de que forma parte el hecho sobre el cual dictamina y que además, ha estudiado cuidadosamente el problema sometido a su consideración, realizando sus percepciones de los hechos o del material probatorio del proceso con eficacia y ha emitido su concepto sobre tales percepciones y las deducciones que de ellas se concluyen, gracias a las reglas técnicas, científicas de la experiencia que conoce y aplica para esos fines, en forma explicada, motivada, fundada al haber sido emitida por un Director Responsable de Obra acreditado ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal en la materia, el cual al ser un AUXILIAR DE LA ADMINISTRACIÓN, tiene las facultades y

15/24



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

Carolina núm 152, piso 11
Col. Noche Buena, C.P. 03720
inveadf@df.gob.mx

T. 4737 77001 4737 7700



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2456/2016

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.*

16/24

Bajo ese orden de ideas, y toda vez que del dictamen antes indicado se advierte que el inmueble cuenta con una área libre de 1,124.62 m² (mil ciento veinticuatro punto sesenta y dos metros cuadrados) 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 características del inmueble 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 para la aplicación del polígono de actuación Privado antes referido, debe cumplir con la condicionante consistente en contar con una superficie de área libre de 1,124.62 m² (mil ciento veinticuatro punto sesenta y dos metros cuadrados), se hace evidente que respecto a la superficie de área libre con que cuenta el inmueble materia del presente asunto, de acuerdo con la superficie de área libre señalada en el Dictamen y manifestaciones de referencia, se da cumplimiento a la condicionante impuesta, por ende la misma es la permitida en las normas de zonificación y ordenación en materia de uso de suelo, de conformidad con la copia cotejada con original del **Certificado Único de Zonificación de**



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

Carolina num 132, piso 11
Col. Noche Buena, C.P. 03720
inveadf.df.gob.mx

T. 4737 7700T. 4737 7700



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2456/2016

Uso del Suelo, con número de folio [REDACTED] con fecha de expedición de [REDACTED] concatenado con el Dictamen de inmueble rendido por el Director Responsable de Obra [REDACTED] ratificado y ampliado ante esta autoridad mediante comparecencia de fecha veintinueve de septiembre de dos mil dieciséis, ello es así, en virtud de que de la ampliación del dictamen de referencia se desprende que el inmueble visitado cuenta con una superficie de área libre de 1,124.62 m² (mil ciento veinticuatro punto sesenta y dos metros cuadrados), por lo que se hace evidente que se está respetando así la superficie requerida en el **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio [REDACTED] con fecha de expedición de [REDACTED]**

Asimismo, del **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio [REDACTED] con fecha de expedición de [REDACTED]** se desprende que el Polígono de referencia se encuentra sujeto a las condicionantes antes señaladas, de las cuales esta autoridad emitirá pronunciamiento respecto de aquellas que tenga elementos para tal efecto, como es el caso de las mencionadas en los numerales 1, 2, 3 y 6, de las cuales esta autoridad ya hizo pronunciamiento de las señaladas en los numerales 1,2 y 3, ahora bien por lo que hace a la condicionante número "6" consistente en instalar un Sistema Alternativo para el Aprovechamiento y Captación de Agua Pluvial, autorizado por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México, de las constancias que integran los autos del presente procedimiento, se advierte el Oficio N° GDF-SEDEMA-SACMEX-DESU-DVDC-SFS-UDIF-1061882/2013, signado por el Subdirector de Factibilidad de Servicios del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, en el que se aprueba el Proyecto de Sistema Alternativo, prolongación [REDACTED] relativo al inmueble visitado con el cual se presume salvo prueba en contrario que se estaría dando cumplimiento a la condicionante antes referidas, en términos del **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio [REDACTED] con fecha de expedición de [REDACTED]** circunstancia por la cual esta autoridad procedió a calificar el presente procedimiento, tomando en consideración los beneficios que le otorga el Polígono de Actuación Privado de referencia.

17/24.

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, superficie de construcción y porcentaje de área libre, de conformidad con el **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio [REDACTED] con fecha de expedición de [REDACTED]** en relación con el Dictamen Técnico del inmueble rendido por el Director Responsable de Obra [REDACTED] de fecha veinte de septiembre de dos mil dieciséis para el inmueble objeto del presente procedimiento, y respectiva ampliación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismo que se cita:-----



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

Carolina num. 132, piso 11
Col. Noche Buena, C.P. 03720
inveadf@gob.mx

T. 4737 7700 / 4737 1700



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2456/2016

“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 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.



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@gob.mx

T 4737 7700T 4737 7700



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2456/2016

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.-----

19/24

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



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

T. 4737 7700T. 4737 7700



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2456/2016

partir del día siguiente al en que se reciba la respuesta o desahogo correspondiente.

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

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:

20/24

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

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



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

Carolina núm. 132, piso 11
Col. Noche Buena, C.P. 03720
inveadf.gob.mx

T 4737 7700 T 4737 7700



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2456/2016

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

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

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

21/24

No. Registro: 39,938

Precedente

Época: Quinta

Instancia: Tercera Sala Regional Hidalgo-México

Fuente: R.T.F.J.F.A. Quinta Época. Año V. No. 56. Agosto 2005.

Tesis: V-TASR-XXXIII-1729

Página: 354

CÓDIGO FISCAL DE LA FEDERACIÓN

EXHAUSTIVIDAD EN EL RECURSO ADMINISTRATIVO.- NO ES NECESARIO EL ESTUDIO DE TODOS LOS AGRAVIOS, SINO DE AQUÉL QUE SEA SUFICIENTE PARA DESVIRTUAR LA VALIDEZ DEL ACTO RECURRIDO Y OTORQUE UN MAYOR BENEFICIO AL RECURRENTE.- El artículo 132 del Código Fiscal de la Federación establece que cuando uno de los agravios sea suficiente para desvirtuar la validez del acto impugnado, bastará con el examen de dicho punto, lo que es congruente con el principio de prontitud de resolución que como garantía individual se establece por la Constitución Federal en el artículo 17; sin embargo, no debe perderse de vista que tal actuación se sujeta a la circunstancia de que el planteamiento analizado sea suficiente para declarar la ilegalidad del acto administrativo combatido y además, que de entre los que se expongan,



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

T. 4737 7700T. 4737 7700



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2456/2016

aquél que fue declarado fundado sea el que implique un beneficio mayor al gobernado, ya sea porque se trate de un acto que es anterior a los demás y que con motivo de su ilegalidad concomitantemente implique la ilegalidad de los demás que le sucedan; o bien, porque el alcance de la ilegalidad sea mayor. (52)

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

Derivado de lo anterior y, toda vez que el visitado observa las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en materia de uso de suelo, contenidas en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en términos de lo dispuesto en el **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio [REDACTED] con fecha de expedición de [REDACTED]** en relación con el Dictamen del inmueble visitado, rendido por el Director Responsable de Obra [REDACTED] de fecha veinte de septiembre de dos mil dieciséis, y su respectiva ampliación de fecha veintinueve de septiembre de dos mil dieciséis, se resuelve no imponer sanción alguna al C. TITULAR Y/O PROPIETARIO Y/O POSEEDOR del inmueble visitado.

22/24

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal y 35 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, es de resolverse y se:

RESUELVE

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

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

TERCERO.- Por lo que hace al número de niveles, superficie de construcción y superficie de área libre, en el inmueble visitado, se resuelve no imponer sanción alguna al C. TITULAR Y/O PROPIETARIO Y/O POSEEDOR del inmueble visitado, lo anterior en términos de lo previsto en el considerando TERCERO de la presente resolución administrativa.



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

Carolina núm. 132, piso 11
Col. Noche Buena, C.P. 03720
inveadf.gob.mx

T. 4737 7700T. 4737 7700



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 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.-----

23/24

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

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



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

Carolina num. 132, piso 11
Col. Noche Buena, C.P. 06720
inveadf@df.gob.mx



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2456/2016

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

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

OCTAVO.- Notifíquese personalmente el contenido de la presente resolución al C. TITULAR Y/O PROPIETARIO Y/O POSEEDOR del inmueble objeto del presente procedimiento, así como al [REDACTED] en su carácter de visitado y/o al [REDACTED] autorizado en el presente procedimiento, en el domicilio señalado para oír y recibir notificaciones, ubicado en [REDACTED]

[REDACTED] 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. -----

24/24

NOVENO.- Previa notificación de la presente determinación administrativa que conste en las actuaciones del procedimiento número INVEADF/OV/DUYUS/2456/2016, 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. -----

DECIMO.- CÚMPLASE -----

Así lo resolvió y firma el **Licenciado Israel González Islas, Director de Calificación "A"** del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal. Conste. -----

[Handwritten signature]
EJOD/ERUM/CAC



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

Carolina num. 132, piso 11
Col. Noche Buena, C.P. 03720
inveadf.df.gob.mx
T 4737 7700 / 4737 7700