



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3023/2016

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

VISTOS para resolver en definitiva los autos del procedimiento de verificación seguido al C: [REDACTED] de la Persona moral denominada [REDACTED]

[REDACTED] Propietaria y/o Poseedora Y/o Titular y/U ocupante y/o dependiente y/o encargado y/o responsable y/o administrador del inmueble ubicado en Calzada Desierto de los Leones, número 6060 (seis mil sesenta), colonia Lomas de la Era, Delegación Álvaro Obregón, en esta Ciudad, de conformidad con los siguientes: -----

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

1. En fecha cuatro de noviembre 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/3023/2016, 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 veinticuatro de noviembre de dos mil dieciséis, se emitió acuerdo mediante el cual se tuvo por no presentado el escrito de observaciones a que hace referencia el artículo 29 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----

1/18

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 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



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

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

T. 4737 77001, 4737 7700



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3023/2016

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 CONSTITUYO PLENAMENTE EN EL DOMICILIO CITADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN TODA VEZ QUE ME CERCIORO DE SER EL LUGAR INDICADO CONFORME A SEÑALAMIENTOS OFICIALES Y CORROBORÁNDOLO CON EL C VISITADO MISMO QUE DA POR CIERTO EL DOMICILIO DESCRIBIENDO QUE SE TRATA DE UN INMUEBLE CON FACHADA DE PIEDRA CON NUMERO OFICIAL VISIBLE Y PORTON DE MADERA DE ACCESO VEHICULAR, CABE DECIR QUE AL INTERIOR SE LLEVAN A CABO TRABAJOS DE CONSTRUCCIÓN NUEVA CONSTANDO ESTOS TRABAJOS EN LA CONSTRUCCIÓN DE DOS TORRES PARA DEPARTAMENTOS AMBAS CON PROYECCION A DIECIOCHO NIVELES AUNQUE AL MOMENTO SE OBSERVA UNA DE ELLAS AVANZADA HASTA EL PISO DIECISEIS CON CIMBRADO PARA LA SIGUIENTE LOSA, LA SEGUNDA TORRE CONSTA DE UN AVANCE DE ONCE NIVELES CON EL CIMBRADO PARA LA SIGUIENTE LOSA EN DICHO NIVEL, SE CUENTA CON TRES SOTANOS EN MEDIOS NIVELES LOS CUALES ABARCAN LAS DOS TORRES, ESTOS TRES SOTANOS AL MOMENTO ESTAN YA CONSTRUIDOS TERMINANDO TRABAJOS DE ALBANILERIA, UNICAMENTE EL ULTIMO ESTA EN PREPARACION PARA PISO, CON RESPECTO AL AVANCE DE LAS TORRES EN LOS PRIMEROS TRES NIVELES SE RELIZAN TRABAJOS DE COLOCACIÓN DE TABLAROCA EN DEPARTAMENTOS ASÍ COMO COLOCACIÓN DE PISO DE MARMOL Y SE TRABAJA EN ALGUNAS ESTRUCTURAS DE HERRERIA, LOS SIGUIENTES NIVELES ESTAN SIN TRABAJOS PARA DEPARTAMENTOS AÚN, EL PREDIO CONSTA DE DOS ENTRADAS LA PRIMERA ES POR CALZADA DESIERTO DE LOS LEONES DICHO ACCESO ES EL PRINCIPAL, Y EL SEGUNDO ACCESO ES POR LA CALLE 29 DE OCTUBRE ÉSTE ACCESO AL MOMENTO ES POR EL CUAL SE INGRESA MATERIAL, EN LOS SOTANOS SE OBSERVAN ALGUNAS BODEGAS Y SE OBSERVA A TRABAJADORES REALIZANDO FUNCIONES DE ALBANILERIA ARMADO DE VARILLAS, COLOCACION DE PISOS E INSTALACIONES, LAS TORRES SE ESTAN CONSTRUYENDO PARA UN TOTAL DE SESENTA Y OCHO DEPARTAMENTOS, NO OMITO MENCIONAR QUE PARA LLEGAR AL AREA DE LA CONSTRUCCIÓN SE INGRESA EN AUTO TODA VEZ QUE LOS TRABAJOS SE LLEVAN A CABO AL FONDO DEL PREDIO OBSERVANDO EN LA ENTRADA UNA CASETA DE VIGILANCIA AREAS VERDES, AREA DE JUEGOS INFANTILES Y DOS CONSTRUCCIONES YA PREEXISTENTES EN LAS CUALES SE ENCUENTRAN AL MOMENTO LAS OFICINAS Y UNA CASA CLUB, EN LA ENTRADA SE CUENTA CON CASETA DE VENTAS, CON RESPECTO AL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA PROCEDO A DESCRIBIR LO SIGUIENTE: 1.- EL USO DE SUELO OBSERVADO AL MOMENTO ES EL DE CONSTRUCCIÓN NUEVA EN PROCESO PARA DEPARTAMENTOS, CON DOS CONSTRUCCIONES PREEXISTENTES 2.- LAS MEDIDAS OBSERVADAS SON LAS SIGUIENTES: A) LA SUPERFICIE DEL INMUEBLE VISITADO ES DE SESENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS SIETE METROS CUADRADOS, B) LA SUPERFICIE UTILIZADA ES DE NOVENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS, C) LA SUPERFICIE CONSTRUIDA AL MOMENTO ES DE NUEVE MIL NOVECIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS DE OBRA NUEVA BAJO NIVEL DE BANQUETA, CONSIDERANDO EL NIVEL DE BANQUETA EL NIVEL CERO DE LA OBRA NUEVA TODA VEZ QUE EL PREDIO ESTA EN DESNIVEL CON REFERENCIA AL NIVEL DE AMBAS ENTRADAS, SOBRE NIVEL DE BANQUETA AL MOMENTO SE OBSERVAN QUINCE MIL OCHOCIENTOS ONCE METROS CUADRADOS CONSTRUIDOS DE OBRA NUEVA, ASI MISMO SE CUENTA CON DOS MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y SEIS METROS CUADRADOS DE CONSTRUCCIÓN YA PREEXISTENTE, DANDO UN TOTAL DE VEINTIOCHO MIL CIENTO CUARENTA Y SIETE METROS CUADRADOS D) LA ALTURA DEL INMUEBLE ES DE CINCUENTA Y OCHO PUNTO VEINTE METROS CONSIDERANDO EL NIVEL CERO DE LA OBRA NUEVA, E) EL AREA LIBRE ES DE CINCUENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS TRECE METROS CUADRADOS, CON RESPECTO AL PUNTO A SE DESCRIBE EN APARTADO DOCUMENTAL Y CON REFERENCIA AL APARTADO B SE EXHIBE DICTAMEN DE ESTUDIO DE IMPACTO URBANO DE FECHA SIETE DE ABRIL DE DOS MIL CATORCE, CON FOLIO SEDUVI/DGAU/6930/2014 PARA EL DOMICILIO DE MERITO EMITIDO POR LA SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA DICHO DOCUMENTO SE EXHIBE EN COPIA CERTIFICADA OBSERVANDO SELLOS DE LA NOTARIA NUMERO DOSCIENTOS CINCUENTA Y CON HOLOGRAMA DEL COLEGIO DE NOTARIOS DEL DISTRITO FEDERAL EN DIECIOCHO FOJAS FIRMADO POR EL DIRECTOR GENERAL DE ADMINISTRACIÓN URBANA EL MAESTRO LUIS ANTONIO GARCIA CALDERÓN DONDE SE RESUELVE DICTAMEN DE ESTUDIO DE IMPACTO URBANO POSITIVO, PARA EL PROYECTO DE AMPLIACIÓN DE CONSTRUCCIÓN PARA UN CONJUNTO HABITACIONAL, CASA CLUB, Y LOCALES COMERCIALES, BSJO LA ACTUACIÓN DE UN POLIGONO DE ACTUACIÓN MEDIANTE EL SISTEMA DE ACTUACIÓN PRIVADO DENOMINADO "BOSQUES 6060" EN LOS PREDIOS UBICADOS EN LA CALZADA AL DESIERTO DE LOS LEONES NUMERO 6960 COLONIA LOMAS DE LA ERA, CALZADA AL DESIERTO DE LOS LEONES 6010 Y LUUS ECHEVERRIA NUMERO 20

3/18



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

Caroline núm. 132, piso 10
Col. Noche Buena, C.P. 03700
inveadf@gob.mx

T. 4737 7700T. 4737 7700



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3023/2016

COLONIA RANCHO DEL CARMEN DEL PUEBLO DE SAN BARTOLO AMEYALCO DELEGACIÓN ALVARO OBREGON.
EL DICTAMEN TIENE VIGENCIA DE DOS AÑOS CONTADOS A PARTIR DEL DÍA SIGUIENTE AL QUE SURTE EFECTOS
LA NOTIFICACIÓN

De lo anterior, se desprende que el inmueble visitado se trata de una obra nueva en proceso, constituida al momento de la visita de verificación por dos cuerpos constructivos constituido el primero por 11 (once) niveles contados a partir de nivel de banquetta, el segundo por 16 (dieciséis) niveles, ambas con 3 (tres) sótanos bajo nivel de banquetta, dando un total de 16 (dieciséis) niveles, toda vez que los sótanos no son considerados como nivel (tal y como más adelante se detalla), ello en una superficie del predio de 64,707 m² (sesenta y cuatro mil setecientos siete metros cuadrados), con una superficie de construcción sobre nivel de banquetta de 15,811 m² (quince mil ochocientos once metros cuadrados), y una superficie de área libre de 58,613 m² (cincuenta y ocho mil seiscientos trece 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.

4/18

Registro: 169497

Instancia: Primera Sala

Tesis Aislada

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

Materia(s): Civil

Tesis: 1a. LI/2008

Página: 392

FE PÚBLICA. SU NATURALEZA JURÍDICA.

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



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

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

T. 4737 7200 T. 4737 7200



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3023/2016

En razón de lo anterior, se concluye que los sótanos observados por el personal especializado en funciones de verificación en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación no cuantifican en la altura ni en la superficie máxima de construcción, 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 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)-----

5/18

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 los tres (3) sótanos observados en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación NO cuantifican la altura ni en la superficie máxima de construcción permitida. -----



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

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

T. 4737 7700 4737 7700

W



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3023/2016

En razón de lo anterior, únicamente se toman en consideración el número de niveles construidos y superficie construida a partir de nivel de banquetta.

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

de verificación antes mencionada, por lo que muestra los siguientes documentos:

I.- CERTIFICADO UNICO DE ZONIFICACION DE USO DEL SUELO expedido por SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y, tipo COPIA CERTIFICADA, con fecha de expedición VEINTINUEVE DE FEBRERO DE DOS MIL DIECISEIS, con vigencia de UN AÑO CONTADO A PARTIR DEL DÍA SIGUIENTE A SU EMISION, FOLIO 11004-151SAAG16, PARA EL DOMICILIO DE MERITO, CON ZONIFICACION :H/2/70/R(500) CON APROBACIÓN DE POLÍGONO DE ACTUACIÓN CONFORMADO POR LOS PREDIOS UBICADOS EN CALZADA AL DESIERTO DE LOS LEONES NUMEROS 6010, 6060 Y LA CALLE LUIS ECHEVERRIA NUMERO 20, COLONIA SAN BARTOLO AMEYALCO DELEGACIÓN ALVARO OBREGON, FIRMADO POR EL CERTIFICADOR FREDY EDGAR ESCOBEDO FLORES, SE OBSERVA SELLO DE SEDUVI Y SELLO ORIGINAL DE LA NOTARIA 250 DEL DISTRITO FEDERAL CON HOLOGRAMA DEL COLEGIO DE NOTARIOS DEL DISTRITO FEDERAL.

SEISCIENTOS TRECE METROS CUADRADOS, CON RESPECTO AL PUNTO A DE LOS PUNTOS A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, R, S, T, U, V, W, X, Y, Z, AA, AB, AC, AD, AE, AF, AG, AH, AI, AJ, AK, AL, AM, AN, AO, AP, AQ, AR, AS, AT, AU, AV, AW, AX, AY, AZ, BA, BB, BC, BD, BE, BF, BG, BH, BI, BJ, BK, BL, BM, BN, BO, BP, BQ, BR, BS, BT, BU, BV, BW, BX, BY, BZ, CA, CB, CC, CD, CE, CF, CG, CH, CI, CJ, CK, CL, CM, CN, CO, CP, CQ, CR, CS, CT, CU, CV, CW, CX, CY, CZ, DA, DB, DC, DD, DE, DF, DG, DH, DI, DJ, DK, DL, DM, DN, DO, DP, DQ, DR, DS, DT, DU, DV, DW, DX, DY, DZ, EA, EB, EC, ED, EE, EF, EG, EH, EI, EJ, EK, EL, EM, EN, EO, EP, EQ, ER, ES, ET, EU, EV, EW, EX, EY, EZ, FA, FB, FC, FD, FE, FF, FG, FH, FI, FJ, FK, FL, FM, FN, FO, FP, FQ, FR, FS, FT, FU, FV, FW, FX, FY, FZ, GA, GB, GC, GD, GE, GF, GG, GH, GI, GJ, GK, GL, GM, GN, GO, GP, GQ, GR, GS, GT, GU, GV, GW, GX, GY, GZ, HA, HB, HC, HD, HE, HF, HG, HH, HI, HJ, HK, HL, HM, HN, HO, HP, HQ, HR, HS, HT, HU, HV, HW, HX, HY, HZ, IA, IB, IC, ID, IE, IF, IG, IH, II, IJ, IK, IL, IM, IN, IO, IP, IQ, IR, IS, IT, IU, IV, IW, IX, IY, IZ, JA, JB, JC, JD, JE, JF, JG, JH, JI, JJ, JK, JL, JM, JN, JO, JP, JQ, JR, JS, JT, JU, JV, JW, JX, JY, JZ, KA, KB, KC, KD, KE, KF, KG, KH, KI, KJ, KK, KL, KM, KN, KO, KP, KQ, KR, KS, KT, KU, KV, KW, KX, KY, KZ, LA, LB, LC, LD, LE, LF, LG, LH, LI, LJ, LK, LL, LM, LN, LO, LP, LQ, LR, LS, LT, LU, LV, LW, LX, LY, LZ, MA, MB, MC, MD, ME, MF, MG, MH, MI, MJ, MK, ML, MM, MN, MO, MP, MQ, MR, MS, MT, MU, MV, MW, MX, MY, MZ, NA, NB, NC, ND, NE, NF, NG, NH, NI, NJ, NK, NL, NM, NN, NO, NP, NQ, NR, NS, NT, NU, NV, NW, NX, NY, NZ, OA, OB, OC, OD, OE, OF, OG, OH, OI, OJ, OK, OL, OM, ON, OO, OP, OQ, OR, OS, OT, OU, OV, OW, OX, OY, OZ, PA, PB, PC, PD, PE, PF, PG, PH, PI, PJ, PK, PL, PM, PN, PO, PP, PQ, PR, PS, PT, PU, PV, PW, PX, PY, PZ, QA, QB, QC, QD, QE, QF, QG, QH, QI, QJ, QK, QL, QM, QN, QO, QP, QQ, QR, QS, QT, QU, QV, QW, QX, QY, QZ, RA, RB, RC, RD, RE, RF, RG, RH, RI, RJ, RK, RL, RM, RN, RO, RP, RQ, RR, RS, RT, RU, RV, RW, RX, RY, RZ, SA, SB, SC, SD, SE, SF, SG, SH, SI, SJ, SK, SL, SM, SN, SO, SP, SQ, SR, SS, ST, SU, SV, SW, SX, SY, SZ, TA, TB, TC, TD, TE, TF, TG, TH, TI, TJ, TK, TL, TM, TN, TO, TP, TQ, TR, TS, TT, TU, TV, TW, TX, TY, TZ, UA, UB, UC, UD, UE, UF, UG, UH, UI, UJ, UK, UL, UM, UN, UO, UP, UQ, UR, US, UT, UY, UZ, VA, VB, VC, VD, VE, VF, VG, VH, VI, VJ, VK, VL, VM, VN, VO, VP, VQ, VR, VS, VT, VU, VV, VW, VX, VY, VZ, WA, WB, WC, WD, WE, WF, WG, WH, WI, WJ, WK, WL, WM, WN, WO, WP, WQ, WR, WS, WT, WU, WV, WW, WX, WY, WZ, XA, XB, XC, XD, XE, XF, XG, XH, XI, XJ, XK, XL, XM, XN, XO, XP, XQ, XR, XS, XT, XU, XV, XW, XX, XY, XZ, YA, YB, YC, YD, YE, YF, YG, YH, YI, YJ, YK, YL, YM, YN, YO, YP, YQ, YR, YS, YT, YU, YV, YW, YX, YY, YZ, ZA, ZB, ZC, ZD, ZE, ZF, ZG, ZH, ZI, ZJ, ZK, ZL, ZM, ZN, ZO, ZP, ZQ, ZR, ZS, ZT, ZU, ZV, ZW, ZX, ZY, ZZ.

6/18

Documentales respecto de las cuales esta autoridad se pronunciara a continuación.

Cabe señalar que por lo que hace a la copia certificada del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 11004-151SAAG16, con fecha de expedición veintinueve de febrero de dos mil dieciséis, esta autoridad determina adminicularla 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 11004-151SAAG16, año dos mil quince,

2



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

Carretera num. 132, piso 10
Col. Nacbe Buena, C.P. 93720
inveadf.df.gob.mx
T. 4737 7700T. 4737 7700



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 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

7/18

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



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

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

T 4737 7700 4737 7700

n



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3023/2016

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.



SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA

CDMX CIUDAD DE MÉXICO 2016

Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo

Table with fields: FECHA DE EXPEDICIÓN: 29 DE FEBRERO DE 2016, FOLIO N° 11004-151SAAG16, DATOS DEL PREDIO O INMUEBLE, CALZADA DESIERTO DE LOS LEONES 6060, LOMAS DE LA ERA, ALVARO OBREGÓN

ZONIFICACION. Certificado que se emite de acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación ALVARO OBREGON, aprobado por la H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal... MEDIANTE DICTAMEN por el que se aprueba el Polígono de Actuación mediante el sistema de Actuación Privada, conformado por los predios ubicados en Calzada del Desierto de los Leones Nos. 6070, 6080 y la calle Luis Echeverría No. 20, Colonia San Bartolomé Ameyalco, Delegación Alvaro Obregón, del Distrito Federal, de fecha 7 de mayo de 2009...

8/18



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

Carolina man 132 piso 10, Col. Noche Buena, C.P. 03720, invead@df.gob.mx, T. 4737 77001, 4737 7700



En ese sentido, esta autoridad le otorga 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, de la cual se desprende que se encontraba vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto, como al momento en que se emite la presente determinación, por lo que es procedente tomarlo en cuenta para los efectos de la presente determinación.

Una vez precisado lo anterior, del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio 11004-151SAAG16, con fecha de expedición de veintinueve de febrero de dos mil dieciséis, se desprende en su parte conducente lo siguiente:

ZONIFICACIÓN.

Certifico que de acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación ALVARO OBREGON, aprobado por la H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal, y publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 10 de mayo de 2011, reimpresa en la G.O.D.F. de fecha 04 de Diciembre de 2013, para los efectos de obligatoriedad y cumplimiento por parte de particulares y autoridades, determina que al predio o inmueble de referencia se aplica la zonificación: H/2/70/R(500)* (Habitacional 2 niveles máximos de construcción, 70 % mínima de área libre y densidad "R" (Restringida). Una vivienda por cada 500.00 m² de la superficie total del terreno).

Asimismo, derivado de la solicitud Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo de fecha 25 de febrero de 2016, realizada por el promovente del predio ubicado en Calzada al Desierto de los Leones No. 6010, 6060 y la calle Luis Echeverría No. 20, Colonia San Bartolo Ameyalco, en la Delegación Álvaro Obregón, para la aplicación del "Dictamen por el que se Aprueba el Polígono de Actuación mediante el sistema de Actuación Privado, conformado por los predios ubicados: en Calzada al Desierto de los Leones Nos. 6010, 6060 y la calle Luis Echeverría No. 20, Colonia San Bartolo Ameyalco, Delegación Álvaro Obregón, del Distrito Federal", al respecto se establece:

Mediante Dictamen por el que se Aprueba el Polígono de Actuación mediante el sistema de Actuación Privado, conformado por los predios ubicados: en Calzada al Desierto de los Leones Nos. 6010, 6060 y la calle Luis Echeverría No. 20, Colonia San Bartolo Ameyalco, Delegación Álvaro Obregón, del Distrito Federal, de fecha 7 de enero de 2009, emitido por la Dirección General de Desarrollo Urbano e Inscrito en el Registro de los Planes y Programas en el Libro VI/2009 de POLÍGONOS DE ACTUACIÓN, Volumen UNO, Acta 72, con Fecha de Inscripción 06 de mayo del 2009, donde se DICTAMINA PROCEDENTE lo siguiente:

"De conformidad con las facultades que le otorga el Artículo 49 fracción VII del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal, 11 fracción XII, 62 y 63 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el C. Director General de Desarrollo Urbano, es competente para Dictaminar la Procedencia del Polígono de Actuación mediante el Sistema de Actuación Privado, para los predios ubicados en Calzada Desierto de los Leones Nos. 6010, 6060 y la calle Luis Echeverría No. 20, colonia San Bartolo Ameyalco, Delegación Álvaro Obregón, derivado de la solicitud presentada por la C. Arg. Lisset de la Carrión Medina González, Perito en Desarrollo Urbano, con Número de Registro RDU-0297 y Cédula Profesional N° 10807502, para llevar a cabo el proyecto de conjunto habitacional de 346 viviendas, sin utilizar la totalidad del potencial de los predios, conforme se viene manifestado en su estudio técnico.

PRIMERO. Se aprueba la constitución del Polígono de Actuación mediante el Sistema de Actuación Privado para los predios ubicados en Calzada Desierto de los Leones Nos. 6010, 6060 y la calle Luis Echeverría No. 20, colonia San Bartolo Ameyalco, Delegación Álvaro Obregón, donde se pretende construir un conjunto residencial de 26 cuerpos, de los cuales, del cuerpo 1 al cuerpo 8, tendrán 18 niveles cada cuerpo sobre nivel de desplante (s.n.d.) para alojar 303 viviendas; del cuerpo 9 al 15 tendrán 5 niveles de altura (s.n.d.) cada uno, y alojarán de 35 viviendas; los cuerpos 16 y 17 tendrán 4 niveles de altura (s.n.d.) cada uno, con un total de 8 viviendas, lo que representa un total integrado de 346 viviendas, desplazados en 8,334.17 m², lo que representa un potencial constructivo de 90,220.46 m² para la zona residencial; por su parte, el uso comercial se localiza en dos cuerpos (18 y 19), los cuales tendrán 2 niveles de altura (s.n.d.) con 2,589.00 m² de desplante y una superficie constructiva de 3,060.00 m²; en lo referente a los servicios, destaca el cuerpo 20 con 3 niveles de altura (s.n.d.) siendo identificado como la Casa Club con un desplante de 2,254 m² y una superficie de construcción 2,770.00 m²; adicionalmente los cuerpos 21, 23 y 24 tendrán 2 niveles de altura (s.n.d.) cada uno, y los cuerpos 22, 25 y 26 tendrán 1 nivel de altura (s.n.d.), que en conjunto integran una superficie de desplante de 337.00 m², y una superficie total de construcción de 522.00 m². Todo el proyecto se desplazará en una superficie de 13,514.17 m²; (22.79%) y la superficie constructiva será de 96,592.46 m², sobre nivel de desplante (s.n.d.), proporcionando 45,782.82 m² de área libre (77.21%); la superficie constructiva para estacionamiento será de 34,756.00 m²; distribuida en tres niveles de sótano, el cual será construido en tres etapas; donde en la primera se construirá un total de 22,500.00 m², en los sótanos que atienden la demanda correspondiente a la zona habitacional y comercial; en la segunda etapa se construirá un total de 1,961.00 m², en un nivel de sótano, que complementará la demanda de estacionamiento generada por el uso habitacional; y finalmente en la tercer etapa se construirá 795.00 m², en un nivel de sótano, con lo que se atiende a la demanda de estacionamiento generada por dicho proyecto.

SEGUNDO. Para que surta efectos el presente Dictamen, el propietario del Polígono de Actuación deberá cumplir las siguientes condiciones:
1. La superficie total de construcción, no podrá exceder de 96,592.46 m² sobre nivel de banqueta (s.n.b.), que corresponden a 1.63 veces el área del terreno (y a 1).

9/18



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

Carolina núm. 132, piso 10
Col. Noche Buena, C.P. 05700
inveadf@gob.mx

T. 4737 7700; 4737 7700



- 2. El Proyecto se desarrollará respetando la superficie de desplante de 13,514.17 m², (22.79%) y el área libre que corresponde a 45,782.82 m² (77.21%), que incluirá los macizos vegetales existentes en el predio con el fin de preservarlos, así como el número de niveles permitidos 1, 2, 3, 4, 5 y 10 s.n.d., para los usos de 346 viviendas con servicios complementarios y comercio.
 - 3. Deberá respetar las restricciones en el perímetro del predio señaladas en las Constancias de Alineamiento y/o Número Oficial.
 - 4. Deberán respetar los metros cuadrados definidos por la delimitación de la zona federal de conformidad con el Oficio No. BOD-P31.04.02.01 de fecha 28 de enero de 2008 emitido por la Comisión Nacional del Agua.
 - 5. El servicio de Casa Club, será de uso exclusivo para los condóminos del Conjunto.
 - 6. Los usos del suelo permitidos en el área comercial serán los considerados en la Tabla de Usos del Suelo correspondiente a la zonificación HC del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Álvaro Obregón vigente.
 - 7. El proyecto de estacionamiento deberá cumplir con lo indicado en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Álvaro Obregón, el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal vigente y sus Normas Técnicas Complementarias.
 - 8. Deberá cumplir con lo señalado en la Norma General de Ordenación No. 2 correspondiente a Terrenos con Pendiente Natural en Suelo Urbano y
 - 9. Tramitar el Estudio de Impacto Urbano conforme a lo dispuesto en el artículo 60 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.
- TERCERO. Los beneficiarios del presente Dictamen del Polígono de Actuación bajo el Sistema de Actuación Privado, tendrán la obligación de cumplir con todas las condiciones señaladas, considerándose el incumplimiento de las mismas, como una violación a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, a su Reglamento y a los Programas de Desarrollo Urbano, haciéndose acreedores, en su caso, a las sanciones que las autoridades competentes impongan al propietario del predio y/o a quien corresponda.
- CUARTO.
- QUINTO.
- SEXTO. El presente Dictamen del Polígono de Actuación bajo el Sistema de Actuación Privado, y las certificaciones que de ella se emitan, permanecerán vigentes y formarán parte integral del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Álvaro Obregón". (SIC)

En este sentido, el Artículo 11 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente señala que:

"Artículo 11.- Las inscripciones contenidas en el Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano son obligatorias para autoridades y particulares y sólo podrán ser modificadas por determinación de las autoridades competentes para autorizar modificaciones a los programas y aquellos actos o programas incidan que en el territorio del Distrito Federal." (SIC).

Por lo antes dispuesto y en atención a la solicitud Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo de fecha 25 de febrero de 2018, presentada ante el Área de Atención Ciudadana de esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, y de lo establecido en el Dictamen por el que se Aprueba el Polígono de Actuación mediante el sistema de Actuación Privado, conformado por los predios ubicados: en Calzada al Desierto de los Leones Nos. 6010, 6060 y la calle Luis Echeverría No. 20, Colonia San Bartolo Ameyalco, Delegación Álvaro Obregón, del Distrito Federal, de fecha 07 de enero de 2009, y de lo señalado en el Artículo 11 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y toda vez que, de acuerdo al Artículo 8 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal vigente, no se tiene conocimiento de la existencia de algún acto administrativo emitido por la Dirección General de Desarrollo Urbano, autoridad competente, que indique que quedan sin efecto el Acuerdo y el Dictamen en comento; se determina que al predio o inmueble de referencia le aplica lo señalado en el Instrumento antes descrito.

16/18

En ese sentido, del estudio y análisis del Certificado de referencia, se hace evidente que mediante Dictamen por el que se aprueba la **constitución de un polígono de actuación**, para los predios ubicados en Calzada Desierto de los Leones, números 6010 (seis mil diez) y 6060 (seis mil sesenta) y la calle Luis Echeverría número 20 (veinte), colonia San Bartolo Ameyalco, Delegación Álvaro Obregón, de esta Ciudad, mediante el sistema de actuación privado, de fecha siete de enero de dos mil nueve, emitido por la Dirección General de Desarrollo Urbano e Inscrito en el Registro de los Planes y Programas en el Libro V/2009 de POLIGONOS DE ACTUACION, Volumen UNO, Acta setenta y dos, con fecha de inscripción de seis de mayo del dos mil nueve, se dictamino procedente el proyecto propuesto (con las características y superficies ahí contenidas, por lo que atendiendo a un principio de economía procesal no será detallado en las presentes líneas), por lo que se hace evidente que los niveles, la superficie de construcción y la superficie de área libre observados al momento de la práctica de la visita de verificación en el inmueble visitado, son los permitidos 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 Uso del Suelo, con número de folio 11004-151SAAG16, con fecha de expedición de veintinueve de febrero de dos mil dieciséis, para el inmueble objeto del presente procedimiento, toda vez que ha quedado precisado en líneas que anteceden que el inmueble visitado se encontraba conformado por dos cuerpos constructivos constituido el primero por 11 (once) niveles contados a partir de nivel de





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3023/2016

banqueta, el segundo por 16 (dieciséis) niveles, en una superficie del predio de 64,707 m² (sesenta y cuatro mil setecientos siete metros cuadrados), con una superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 15,811 m² (quince mil ochocientos once metros cuadrados), y una superficie de área libre de 58,613 m² (cincuenta y ocho mil seiscientos trece metros cuadrados).-----

Ahora bien, del Acuerdo por el que se aprueba el dictamen para la constitución de un polígono de actuación, señalado en la copia cotejada con original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio 11004-151SAAG16, con fecha de expedición de veintinueve de febrero de dos mil dieciséis, de fecha de expedición ocho de junio de dos mil quince, relativo al inmueble visitado, se advierte que el Polígono de Actuación deberá cumplir con las siguientes condicionantes:-----

- SEGUNDO.- Para que surta efectos el presente Dictamen, el propietario del Polígono de Actuación deberá cumplir las siguientes condicionantes:-----
1. La superficie total de construcción, no podrá exceder de 96,592.46 m² sobre nivel de banqueta (s.n.b.), que corresponden a 1.63 veces el área del terreno (v a t).-----
 2. El Proyecto se desarrollará respetando la superficie de desplante de 13,514.17 m², (22.79%) y el área libre que corresponde a 45,782.82 m² (77.21%), que incluirá los macizos vegetales existentes en el predio con el fin de preservarlos, así como el número de niveles permitidos 1, 2, 3, 4, 5 y 18 s.n.d., para los usos de 346 viviendas con servicios complementarios y comercio.-----
 3. Deberá respetar las restricciones en el perímetro del predio señaladas en las Constancias de Alineamiento y/o Número Oficial.-----
 4. Deberán respetar los metros cuadrados definidos por la delimitación de la zona federal de conformidad con el Oficio No. 900 R51.04 02 01 de fecha 28 de enero de 2008 emitido por la Comisión Nacional del Agua.-----
 5. El servicio de Casa Club, será de uso exclusivo para los condóminos del Conjunto.-----
 6. Los usos del suelo permitidos en el área comercial serán los considerados en la Tabla de Usos del Suelo correspondiente a la zonificación HC del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Álvaro Obregón vigente.-----
 7. El proyecto de estacionamiento deberá cumplir con lo indicado en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano, para la Delegación Álvaro Obregón, el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal vigente y sus Normas Técnicas Complementarias.-----
 8. Deberá cumplir con lo señalado en la Norma General de Ordenación No. 2 correspondiente a Terrenos con Residuo Natural en Suelo Urbano y-----
 9. Tramitar el Estudio de Impacto Urbano conforme a lo dispuesto en el artículo 60 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.-----
- TERCERO. Los beneficiarios del presente Dictamen del Polígono de Actuación bajo el Sistema de Actuación Privado, tendrán la obligación de cumplir con todas las condiciones señaladas, considerándose el incumplimiento de las mismas, como una violación a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, a su Reglamento y a los Programas de Desarrollo Urbano, haciéndose acreedores en su caso, a las sanciones que las autoridades competentes impongan al propietario del predio y/o a quien corresponda.-----

11/18

No obstante lo anterior, esta autoridad no puede emitir pronunciamiento respecto del cumplimiento de las mismas, en virtud de que se considera que dichas condicionantes deben respetarse al ejecutarse el proyecto pretendido, por lo que al encontrarse al momento de la visita de verificación en proceso de construcción no se cuentan con los elementos suficientes, para determinar el cumplimiento o incumplimiento de dichas condicionantes al momento de la visita de verificación, por lo que esta autoridad se encuentra imposibilitada para emitir pronunciamiento alguno al respecto.-----

En razón de lo anterior 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 sobre nivel de banqueta y porcentaje de área libre observados en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación, de conformidad con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio 11004-151SAAG16, con fecha de expedición de veintinueve de febrero de dos mil dieciséis, para el inmueble objeto del presente procedimiento, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismo que se cita:-----



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

Carolina núm. 132 piso 10
Col. Noche Buena, C.P. 03700
inveadf@gob.mx
T. 4737 7700 / 4737 7700

W



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3023/2016

“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 10
Col. Noche Buena, C.P. 03720
inveadf.df.gob.mx

T. 4737 7700. 4737 7700



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3023/2016

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.-----

13/18

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



u



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3023/2016

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

No obstante lo anterior y toda vez que esta autoridad no tiene la certeza plena respecto de si se cumplen o no a cabalidad las condicionantes señaladas en el **Acuerdo por el que se aprueba el dictamen para la constitución de un polígono de actuación**, señalado en la copia cotejada con original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio 11004-151SAAG16, con fecha de expedición de veintinueve de febrero de dos mil dieciséis, relativo al inmueble visitado, esta autoridad CONMINA a los beneficiarios de dicho dictamen y/o al C. Titular y/o Propietario y/o Poseedor del inmueble visitado, para que a partir del día siguiente a que surta efectos la notificación de la presente resolución administrativa, en el supuesto que no cumpliera en su totalidad las condicionantes señaladas en el Dictamen antes citado, se avoque a realizar los trámites y/o acciones tendientes a cumplimentar las condicionantes antes señaladas, en el entendido que esta autoridad podrá iniciar de oficio el procedimiento de verificación a que hace referencia el artículos 14 y 15 último párrafo del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, con el fin de velar en la esfera de su competencia por el cumplimiento de las leyes, reglamentos, decretos, acuerdos, circulares y demás disposiciones jurídicas y administrativas vinculadas con las materias a que hace referencia la fracción I del artículo 7 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

14/18

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-*



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

Callejón núm. 132 piso 10
Col. Noche Buena, C.P. 05720
inveadf@gob.mx

T. 4737 77001. 4737 7700



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3023/2016

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

15/18

Sin que esta autoridad pueda hacer pronunciamiento alguno respecto del cumplimiento o incumplimiento de este punto, toda vez que se desconoce el uso de suelo que en su caso se destinará en la totalidad del inmueble visitado una vez concluida la obra, toda vez que al momento de la visita de verificación, el inmueble visitado se trataba de una obra en proceso de construcción, lo que imposibilita a esta autoridad para hacer pronunciamiento alguno al respecto, no obstante y con independencia de lo anterior, de los documentos exhibidos al momento de la visita de verificación existen indicios del cumplimiento de este punto, el más relevante es la copia certificada del Dictamen de Estudio de Impacto Urbano de fecha siete de abril de dos mil catorce, con folio SEDUVI/DGAU/6930/2014 firmado por el Director General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, mediante el cual se resuelve dictamen de estudio de impacto urbano positivo respecto del inmueble visitado, por lo que en la especie se contaría con el dictamen de referencia sin prejuzgar sobre la observancia del mismo. -----

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



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

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

T. 4737 7700, 4737 7700



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3023/2016

Federal, en términos de lo dispuesto en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio 11004-151SAAG16, con fecha de expedición de veintinueve de febrero de dos mil dieciséis, se resuelve no imponer sanción alguna al C. Titular y/o Propietario y/o Poseedor 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 37 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. -----

16/18

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 observados, en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación, se resuelve no imponer sanción alguna al C. Titular y/o Propietario y/o Poseedor 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.-----

2



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

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

T 4737 77001 4737 7700



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3023/2016

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.

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.

17/18.

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 revocación del consentimiento es la Oficina de Información Pública del Instituto de



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

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

T. 4737 7001 4737 7000

h



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3023/2016

Verificación Administrativa del Distrito Federal, sito en: Carolina No. 132, Col. Noche Buena, C.P. 03720, Delegación Benito Juárez, México D.F. -----

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

OCTAVO.- Notifíquese el contenido de la presente resolución alguna al C. Titular y/o Propietario y/o Poseedor del inmueble objeto del presente procedimiento, en el domicilio ubicado en Calzada Desierto de los Leones, número 6060 (seis mil sesenta), colonia Lomas de la Era, Delegación Álvaro Obregón, en esta Ciudad, lo anterior de conformidad con los artículos 78 fracción I inciso c), 80, 81, 82 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal aplicado de manera supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal en su artículo 7.-----

NOVENO.- Previa notificación de la presente determinación administrativa que conste en las actuaciones del procedimiento número INVEADF/OV/DUYUS/3023/2016, 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.-----

18/18

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. -----

LFS/MAGT

