"2017, Año del Centenario de la Promulgación de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos"

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/154/2017
700-CVV-RE-07

En la Ciudad de México, a diecisiete de marzo de dos mil diecisiete.----------

VISTOS para resolver en definitiva los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Aguascalientes, número 51 (cincuenta y uno), colonia Roma Sur, Delegación Cuauhtémoc, en esta Ciudad; atento a los siguientes:----------

----------**R E S U L T A N D O S**----------

1. El doce de enero de dos mil diecisiete, se emitió la orden de visita de verificación al inmueble citado al rubro identificado con el número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/0154/2017, misma que fue ejecutada el trece, por personal especializado en funciones de verificación asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados. ----------

2. En fecha veintisiete de enero de dos mil diecisiete, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por el [redacted], mediante el cual formuló observaciones y presentó las pruebas que consideró pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia de este asunto, recayéndole acuerdo de fecha primero de febrero de dos mil diecisiete, mediante el cual se reconoció la personalidad del promovente en su carácter de Apoderado Legal de la persona moral denominada [redacted], propietaria del inmueble objeto del presente procedimiento, ordenándose además la ratificación del contenido y firma del Dictamen de fecha veintiséis de enero de dos mil diecisiete, mediante la comparecencia del C. [redacted] a efecto de perfeccionar dicha probanza, apercibiéndolo que en caso de no ratificar se tendría por admitida en los términos en que fue exhibida por el promovente (comparecencia que tuvo lugar el catorce de febrero de dos mil diecisiete), asimismo se señaló fecha y hora para la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, misma que se llevó a cabo a las trece horas con cuarenta y cinco minutos del día veintidós de febrero de dos mil diecisiete, mediante la cual se hizo constar la incomparecencia del promovente, en donde se desahogaron las pruebas admitidas formulándose alegatos mediante escrito ingresado en oficialía de partes de este Instituto el día quince de marzo de dos mil diecisiete. ----------

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

1/24

----------**C O N S I D E R A N D O S**----------

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

2/24

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 **Cuauhtémoc,** 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 inmueble en comento, practicada en cumplimiento a la orden materia del presente asunto, documentos públicos que conforme a los artículos 15 y 20 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, contienen los requisitos necesarios que todo acto de autoridad requiere para su validez, por lo que se resuelve el presente asunto en cumplimiento a los principios de simplificación, precisión, legalidad, transparencia, información, imparcialidad y buena fe con que se actúa, de conformidad con los artículos 5, 6 y 7 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal.----------

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

motivada de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos.----------

---

Se procede 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:----------

---

DESPLANTE 195.81M2, SUPERFICIE MAXIMA DE CONSTRUCCION

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

PLENAMENTE CONSTITUIDO EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN LO CUAL CORROBORO CON EL VISITADO Y POR COINSIDIR CON NOMENCLATURAS OFICIAL, SOLICITO LA PRESENCIA DEL PROPIETARIO Y O SU REPRESENTANTE LEGAL, PERO AL NO ENCONTRARSE PRESENTES AL MOMENTO SOY ATENDIDO POR EL [redacted] ENCARGADO, CON QUIEN ME IDENTIFICÓ Y HAGO SABER EL MOTIVO DE MI PRESENCIA, PERMITIENDOME AL MOMENTO EL INGRESAR AL INMUEBLE PARA REALIZAR LA PRÁCTICA DE LA VISITA DE VERIFICACIÓN, OBSERVO UN CUERPO CONSTRUCTIVO EDIFICADO EN SEMISOTANO, PLANTA BAJA Y SEIS NIVELES, OBSERVANDO A DOS TRABAJADORES, SE OBSERVA CIMBRADA LA TAPA DE LAS ESCALERAS EN LOZA DE ULTIMO NIVEL. SE OBSERVA EN PROCESO DE CONSTRUCCION EL CUBO DE LAS ESCALERAS EN AZOTEA, ASI COMO INSTALACION PARA TINACOS. SE OBSERVA QUE EL DESPLANTE DE PLANTA BAJA ES IGUAL AL DEL SEMISOTANO, NO OBSERVANDO AREAS LIBRES EN ESTE NIVEL, EL DESPLANTE DEL PRIMERO AL SEXTO NIVEL ES EL MISMO OBSERVANDO EN ESTOS NIVELES CUBOS DE LUZ. RESPECTO AL ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN: 1.- EL USO DE OBSERVADO AL MOMENTO ES EL DE CONSTRUCCION DE OBRA NUEVA EDIFICAFA EN SEMISOTANO, PLANTA BAJA Y SEIS NIVELES. 2.- LAS MEDICIONES SON: A) SUPERFICIE DEL INMUEBLE VISITADO ES DE DOSCIENTOS VEINTISEIS PUNTO CUATRO METROS CUADRADOS. B) SUPERFICIE UTILIZADA POR EL INMUEBLE ES DE MIL SEISCIENTOS TREINTA Y SEIS PUNTO SEIS METROS CUADRQDOS. C) LA SUPERFICIE CONSTRUIDA ES DE MIL CUATROCIENTOS TRECE PUNTO UN METROS CUADRADOS. D) LA ALTURA DEL INMUEBLE ES DE VEINTIUNO PUNTO SIETE METROS, E) SUPERFICIE DE AREA LIBRE A NIVEL DE PLANTA BAJA NO SE OBSERVA, CABE SEÑALAR QUE EL AREA SIN CONSTRUCCION EN EL DESPLANTE POR ARRIBA DE PLANTA BAJA ES DE VEINTINUEVE PUNTO UN METROS CUADRADOS. A. YA FUE DESCRITO EL DOCUMENTO EN AREA CORRESPONDIENTE. B. NO EXHIBEN AL MOMENTO DICTAMEN DE IMPACTO URBANO AMBIENTAL.

De la transcripción anterior se desprende que se trata de una obra nueva en etapa de construcción, constituida al momento de la visita de verificación por un cuerpo constructivo de semisótano, planta baja y seis (6) niveles lo que da un total de siete (7) niveles contados a partir del nivel de banqueta, lo anterior es así, toda vez que la planta baja es considerada como un nivel, y el semisótano observado no es cuantificable para los efectos de la presente determinación, tal y como se detalla en líneas subsecuentes, todo ello en una superficie del predio de 226.4m2 (doscientos veintiséis punto cuatro metros cuadrados), con una superficie construida de 1413.1m2 (mil cuatrocientos trece punto un metros cuadrados), superficies que se determinaron utilizando telemetro laser digital marca Bosch GLM 150, tal y como lo asienta el personal especializado en

INVEA DF

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

funciones de verificación adscrito a este Instituto, quien se encuentra dotado de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones, de conformidad con lo previsto en el artículo 29 fracción III de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal y 3 fracción XVI del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. ----------

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

FE PÚBLICA. SU NATURALEZA JURÍDICA.

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

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 UNICO DE ZONIFICACION DE USO DEL SUELO** expedido por **SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA**, tipo **ORIGINAL**, con fecha de expedición **DIECISIETE DE MAYO DE DOS MIL DIECISEIS**, con vigencia de **UN AÑO A PARTIR DE SU EXPEDICION, FOLIO 4561-151ESPA16, PARA EL DOMICILIO SEÑALADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, ZONIFICACION H/3/20/M, AREA LIBRE MINIMA 51.99M2, AREA MAXIMA DE DESPLANTE 195.81M2, SUPERFICIE MAXIMA DE CONSTRUCCIÓN 1444.59M2, NIVELES PERMITIDOS 8.**.----------

[illegible] Orden de Visita de Verificación, se hacen constar los siguientes **HECHOS / OBJETOS**

Documental que obra agregada en copia cotejada con original en los autos del presente procedimiento y respecto de la cual esta autoridad emitirá pronunciamiento en líneas subsecuentes. ----------

---

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

---

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

---

Sin embargo las mismas no son idóneas para acreditar el objeto y alcance de la Orden de Visita de Verificación, por lo que no pueden ser tomadas en cuenta para emitir la presente resolución administrativa (salvo aquellas respecto de las cuales esta autoridad así considere y de las cuales emitirá pronunciamiento en líneas subsecuentes), sirve de apoyo la siguiente tesis que a continuación se cita: ----------

---

Registró No. *170209*
Localización:
Novena Época
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
XXVII, Febrero de 2008
Página: 2371
Tesis: I.3o.C.671 C
Tesis Aislada

Materia(s): Civil
PRUEBAS. PARA DETERMINAR SU IDONEIDAD HAY QUE ATENDER A LA MANERA EN QUE REFLEJAN LOS HECHOS A DEMOSTRAR.
La doctrina establece que son hechos jurídicos: 1. Todo lo que represente una actividad humana; 2. Los fenómenos de la naturaleza; 3. Cualquier cosa u objeto material (haya o no intervenido el hombre en su creación); 4. Los seres vivos y 5. Los estados psíquicos o somáticos del hombre; circunstancias que, al dejar huella de su existencia en el mundo material, son susceptibles de demostrarse. Por su parte, las pruebas son los instrumentos a través de los cuales las partes en un proceso pretenden evidenciar la existencia de los hechos que constituyen el fundamento de sus acciones o excepciones según sea el caso. En este orden, la idoneidad de un medio probatorio no se determina en relación con sus aspectos formales o de constitución, sino en la manera en que refleja los hechos que pretenden demostrarse en el juicio. Considerar lo opuesto llevaría al extremo de que por el solo hecho que a una probanza le asistiera pleno valor probatorio, ello relevara al juzgador del análisis de su contenido para determinar si la misma tiene relación con los hechos respectivos, situación que sería contraria a la naturaleza y finalidad procesal de las pruebas.

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

6/24

Registro No. *175823*
Localización:
Novena Época
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
XXIII, Febrero de 2006
Página: 1888
Tesis: I.1o.A.14 K
Tesis Aislada

Materia(s): Común
PRUEBAS EN EL JUICIO DE AMPARO. LA FALTA DE IDONEIDAD Y PERTINENCIA IMPLICA QUE EL JUEZ DE DISTRITO NO ESTÉ OBLIGADO A RECABARLAS.
Los artículos 150 y 152 de la Ley de Amparo, así como el 79 del Código Federal de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria a los juicios de garantías, disponen que en el juicio de amparo son admisibles toda clase de pruebas, con excepción de la de posiciones y de las que atenten contra la moral y el derecho y que, a efecto de que las partes puedan rendirlas, las autoridades están obligadas a expedir con toda oportunidad las que tengan en su poder y si no cumplen con esa obligación, a petición del interesado, el Juez de Distrito les exigirá tales medios de prueba con el único requisito de que, previo a esa petición, se hubieran solicitado directamente a los funcionarios. Sin embargo, el contenido de dichos dispositivos no debe interpretarse en el sentido de que el juzgador está obligado, en todos los casos, a recabar las pruebas ofrecidas por las partes, sino que, para su admisión, deben cumplir con los principios de pertinencia e idoneidad. Ahora bien, el primero de tales principios impone como limitación al juzgador, tanto al calificar la admisión o desechamiento de las pruebas ofrecidas por las partes como las que traiga oficiosamente, que tengan relación inmediata con los hechos controvertidos, con la finalidad de evitar, por economía procesal, diligencias innecesarias y

carentes de objeto, y el segundo, regido, a su vez, por los principios de 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 las únicas documentales que en su caso pudieran acreditar el uso de suelo y superficie desarrollado en el inmueble visitado, son la copia cotejada con original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 4561-151ESPA16 de fecha de expedición diecisiete de mayo de dos mil dieciséis, a favor del inmueble visitado, asi como Dictamen Técnico arquitectónico rendido por el Director Responsable de Obra [redacted] ratificado ante esta autoridad mediante comparecencia de fecha catorce de febrero de dos mil diecisiete, de las cuales esta autoridad se pronunciará a continuación.----------

---

En dicho sentido, esta autoridad determina adminicular el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 4561-151ESPA16 de fecha de expedición diecisiete de mayo de dos mil dieciséis, a favor del inmueble visitado, 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", constatando su validez y contenido en dicha página, en este caso con el número de folio 4561-151ESPA16, año dos mil dieciséis, lo anterior es así, toda vez que para conocer la verdad sobre los puntos controvertidos esta autoridad puede valerse de cualquier persona, sea parte o tercero, y de cualquier cosa o documento, ya sea que pertenezca a las partes o a un tercero; sin más limitación que las pruebas no estén prohibidas por la ley ni sean contrarias a la moral, de conformidad con el artículo 278 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria a la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal conforme a su artículo 4 párrafo segundo, siendo que al tratarse de un medio de comunicación electrónico que se encuentra en internet, constituye un sistema mundial de diseminación y obtención de información en diversos ámbitos y, dependiendo de esto último, puede determinarse el

carácter oficial o extraoficial de la noticia que al efecto se recabe, y como constituye un adelanto de la ciencia, procede, en el aspecto normativo, por lo que el mismo se valora en términos del artículo 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria a la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal conforme a su artículo 4 párrafo segundo. ----------

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

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

INFORMACIÓN PROVENIENTE DE INTERNET. VALOR PROBATORIO.

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

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

En razón de lo anterior, del Certificado antes descrito, mismo que tiene pleno valor probatorio al tratarse de documento público expedido por funcionario público en ejercicio de sus funciones, de conformidad con los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado de manera supletoria a la Ley de Procedimiento administrativo del Distrito Federal y el cual se encuentra vigente al momento

INVEA DF

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

de la visita de verificación así como a la fecha de la emisión de la presente resolución, se advierte en su parte conducente lo siguiente: ----------

INVEA DF

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

ZONIFICACIÓN: Certifico que de acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación **CUAUHTÉMOC**, aprobado por la H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal y publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 29 de septiembre del 2008, para los efectos de obligatoriedad y cumplimiento por parte de particulares y autoridades, determina que al predio o inmueble de referencia le aplica la **zonificación: H/3/20/M** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, Densidad "M" (Media): Una vivienda por cada 50.00 m² de la superficie total del terreno).----------

Asimismo mediante **ACUERDO POR EL QUE SE APRUEBA LA CONSTITUCIÓN DEL POLÍGONO DE ACTUACIÓN, MEDIANTE EL SISTEMA DE ACTUACIÓN PRIVADO, CONFORMADO POR LOS PREDIOS UBICADOS EN LAS CALLES TOMÁS ALVA EDISON NÚMERO 101, COLONIA TABACALERA; AGUASCALIENTES NÚMERO 51 Y EJE 4 SUR TEHUANTEPEC NÚMERO 209, COLONIA ROMA SUR, DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC. Registrado con el número de Folio 73905-61ESPA15, e inscrito en el Registro de los Planes y Programas** en el Acta 292, Libro V, Volumen Uno, de **POLÍGONOS DE ACTUACIÓN**, el 20 de enero de 2016, y donde se **RESUELVE** lo siguiente:---------

CONSIDERANDO

(...) :

"VI. Del cúmulo documental se aprecian las siguientes condiciones que **se deberán cumplir**, al desarrollar el proyecto que se ajuste a la Constitución del Polígono de Actuación, apercibiendo al interesado que en caso contrario será sancionado conforme a la normatividad aplicable.

1.- Cumplir las Normas Generales de Ordenación Nos. 1, 4, 7, 8 y 11, así como también las restricciones establecidas por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc.

2.- Deberá obtener por parte del Instituto Nacional de Bella Artes, el visto bueno al proyecto del Polígono de Actuación en comento.

3.- Cumplir con las condiciones emitidas por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano, con respecto a la opinión técnica favorable condicionada, en materia estrictamente de conservación patrimonial, conforme a lo siguiente:

a) El predio ubicado en Tomas Alva Edison Número 101, deberá respetar lo señalado en su propuesta de proyecto respecto a remeterse 3.05 metros del paramento hacia el fondo a partir del nivel 4 hasta el nivel 8. Contar con las autorizaciones pertinentes respecto a las colindancias emitidas por las áreas competentes del Instituto Nacional de Bellas Artes. La obtención del dictamen técnico correspondiente, emitido por esta Dirección, previa a cualquier intervención; anexando entre los requisitos, el o los resolutivos que para este caso tenga a bien expedir la Dirección de Instrumentos para el Desarrollo Urbano.

b) El predio en Aguascalientes número 51, deberá adecuar su fachada poniente hacia el vecino colindante evitando un muro ciego, localizando los cubos de ventilación e iluminación hacia esta colindancia, salvaguardando la fisonomía del patrimonio arquitectónico y ambiental, la imagen urbana. La obtención del dictamen técnico correspondiente, emitido por esta Dirección, previa a cualquier intervención; anexando entre los requisitos, el o los resolutivos que para este caso tenga a bien expedir la Dirección de Instrumentos para el Desarrollo Urbano.

c) El predio en Tehuantepec número 209, deberá adecuar su proyecto tratando de escalonar sus fachadas colindantes hacia el oriente y poniente, evitando muros ciegos hacia los vecinos, darles acabado con los materiales predominantes en la zona. Contar con las autorizaciones pertinentes, respecto a las colindancias emitidas por las áreas competentes del Instituto Nacional de Bellas Artes. La obtención del dictamen técnico correspondiente, emitido por esta dirección, previa cualquier intervención; anexando entre los requisitos, el o los resolutivos que para este caso tenga a bien expedir la Dirección de Instrumentos para el Desarrollo Urbano."

PRIMERO. SE APRUEBA LA CONSTITUCIÓN DEL POLÍGONO DE ACTUACIÓN, conforme a lo establecido en el Dictamen número SEDUVI/DGDU/D-POL/091/2015 de fecha 15 de diciembre de 2015, que forma parte integral del presente Acuerdo, bajo el Sistema de Actuación Privado, delimitado por los predios ubicados en las calles Tomás Alva Edison número 101, Colonia Tabacalera; Aguascalientes número 51 y Eje 4 Sur Tehuantepec número 209, Colonia Roma Sur, Delegación Cuauhtémoc, conforme a lo establecido en los considerandos II, III, IV, y V con los siguientes nuevos lineamientos:

Predio	Área Libre mínima	Área Máxima de desplante	Usos del Suelo	Superficie Máxima de Construcción m²	Niveles	Densidad
Tomás Alva Edison No. 101	81.49 m²	169.51 m²	Habitacional	1,423.10 m² S.N.B.	8 (ocho)	Hasta 812) viviendas (5 y 7 viviendas relocalizadas de los predios de Aguascalientes número 51 y Eje 4 Sur Tehuantepec número 209 respectivamente)
			Habitacional Mixto	233.10 m ² S.N.B.		Hasta dos (2) viviendas
Aguascalientes No. 51	51.99 m²	195.81 m²	Habitacional Mixto	1,444.59 m² S.N.B.	7 (siete)	Hasta quince (15) viviendas (relocalizadas del predio de Tomás Alva Edison número 101)
Eje 4 sur Tehuantepec No. 209	70.64 m²	274.52 m²	Habitacional Mixto	1,936.71 m² S.N.B.	7 (siete)	Hasta dieciocho (18) viviendas (relocalizadas del predio de Tomás Alva Edison número 101)

SEGUNDO. Para la ejecución del Polígono de Actuación, el propietario deberá cumplir todas las condiciones [illegible]

INVEA DF

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

En ese sentido del estudio y análisis del Certificado antes referido se desprende que al inmueble visitado le aplica la zonificación directa H/3/20 Habitacional, tres niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre), asimismo se aprobó mediante acuerdo la constitución del polígono de actuación mediante el sistema de actuación privado conformado por los predios ubicados en las calles Tomas Alva Edison número ciento uno, colonia Tabacalera, **Aguascalientes numero cincuenta y uno** y Eje Cuatro Sur Tehuantepec, número doscientos nueve, **colonia Roma Sur Delegación Cuauhtémoc**, inscrito en el Registro de los planes y programas en el acta 292, libro V, Volumen uno, de polígonos de actuación, el vente de enero de dos mil dieciséis considerándose entre otras las siguientes condicionantes:----------

---

Constitución del Polígono de Actuación, apercibiendo al interesado que en caso contrario será sancionado conforme a la normatividad aplicable.
1.- Cumplir las Normas Generales de Ordenación Nos. 1, 4, 7, 8 y 11, así como también las restricciones establecidas por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc.
2.- Deberá obtener por parte del Instituto Nacional de Bella Artes, el visto bueno al proyecto del Polígono de Actuación en comento.
3.- Cumplir con las condiciones emitidas por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano, con respecto a la opinión técnica favorable condicionada, en materia estrictamente de conservación patrimonial, conforme a lo siguiente:

a) El predio ubicado en Tomas Alva Edison Número 101, deberá respetar lo señalado en su propuesta de proyecto respecto a remeterse 3.05 metros del paramento hacia el fondo a partir del nivel 4 hasta el nivel 8. Contar con las autorizaciones pertinentes respecto a las colindancias. emitidas por las áreas competentes del Instituto Nacional de Bellas Artes. La obtención del dictamen técnico correspondiente, emitido por esta Dirección, previa a cualquier intervención; anexando entre los requisitos, el o los resolutivos que para este caso tenga a bien expedir la Dirección de Instrumentos para el Desarrollo Urbano.
b) El predio en Aguascalientes número 51, deberá adecuar su fachada poniente hacia el vecino colindante evitando un muro ciego, localizando los cubos de ventilación e iluminación hacia esta colindancia, salvaguardando la fisonomía del patrimonio arquitectónico y ambiental, la imagen urbana. La obtención del dictamen técnico correspondiente, emitido por esta Dirección, previa a cualquier intervención; anexando entre los requisitos, el o los resolutivos que para este caso tenga a bien expedir la Dirección de Instrumentos para el Desarrollo Urbano.
c) El predio en Tehuantepec número 209, deberá adecuar su proyecto tratando de escalonar sus fachadas colindantes hacia el oriente y, poniente, evitando muros ciegos hacia los vecinos, darles acabado con los materiales predominantes en la zona. Contar con las autorizaciones pertinentes, respecto a las colindancias emitidas por las áreas competentes del Instituto Nacional de Bellas Artes. La obtención del dictamen técnico correspondiente, emitido por esta dirección, previa cualquier intervención; anexando entre los requisitos, el o los resolutivos que para este caso tenga a bien expedir la Dirección de Instrumentos para el Desarrollo Urbano."

PRIMERO. SE APRUEBA LA CONSTITUCIÓN DEL POLÍGONO DE ACTUACIÓN

En ese sentido debe indicarse que de dichas condicionantes únicamente se hace pronunciamiento de aquellas que materialmente pueden ser comprobables para esta autoridad administrativa, resultando así que por lo que respecta a las condicionantes marcadas con los numerales 2 y 3 de los autos que integran el presente procedimiento se desprenden indicios (la copia cotejada con original del oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/0451/2016 de fecha veinticuatro de febrero de dos mil dieciséis mediante el cual se advierte el dictamen técnico favorable en materia de conservación patrimonial , signado por la Directora del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda, así como del oficio número 1004-C/0580 de fecha seis de mayo de dos mil dieciséis, signado por la Directora de la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes, mediante el cual se informa que dicha dependencia no tiene inconveniente alguno en la

INVEA DF
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

Constitución del Polígono de Actuación mediante el Sistema de Actuación Privado), que permiten arribar a la conclusión que dichas condicionantes son cumplidas, de igual forma y en lo que respecta a la condicionante número uno, esta autoridad considera –salvo prueba en contrario- que la misma se ha satisfecho, ello es así considerando que es obligación de los beneficiarios de dicho dictamen cumplir con todas las condicionantes señaladas, aunado a 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, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7, por lo que puede concluirse –salvo prueba en contrario- que se dieron por satisfechas las condicionantes aquí presentadas, resultando procedente tomar en cuenta dicho Dictamen, máxime que el visitado para acreditar los hechos o circunstancias argüidos, presentó el acervó probatorio anteriormente señalado, lo cual constituye para esta autoridad el reconocimiento de que la promovente actúa en el proceso con probidad, con el sincero convencimiento de hallarse asistido de razón, y que por esa circunstancia pueden aportar ese tipo de medios de prueba, máxime que por la aceptación de la oferente y la falta de reticencia o prueba en contrario exige la aplicación de las reglas de la lógica y la experiencia, por lo que sirve de apoyo la siguientes tesis:----- 12/24

Época: Novena Época
Registro: 179656
Instancia: SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL CUARTO CIRCUITO
Tipo Tesis: Tesis Aislada
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
Localización: Tomo XXI, Enero de 2005
Materia(s): Administrativa
Tesis: IV.2o.A.118 A
Pag. 1725
[TA]; 9a. Época; T.C.C.; S.J.F. y su Gaceta; Tomo XXI, Enero de 2005; Pág. 1725

BUENA FE. ES UN PRINCIPIO DE DERECHO POSITIVO EN MATERIA ADMINISTRATIVA.

Conforme al artículo 13 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, la actuación administrativa en el procedimiento se desarrollará con arreglo a diversos principios, entre ellos, el de la buena fe; por tanto, debe considerarse que éste es un principio de derecho positivo que norma la conducta de la administración hacia los administrados y de éstos hacia aquélla, y que, por constituir un concepto jurídico indeterminado, debe ponderarse objetivamente en cada caso, según la intención revelada a través de las manifestaciones exteriores de la conducta, tanto de la administración pública como del administrado. En

esa tesitura, si el precepto legal en comento prohíbe a las autoridades administrativas toda actuación contraria a la buena fe, el acto en que tal actuación se concrete es contrario a derecho, ilícito y, por tanto, debe declararse inválido.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL CUARTO CIRCUITO.

Amparo directo 11/2004. Profesionales Mexicanos de Comercio Exterior, S.C. 28 de septiembre de 2004. Unanimidad de votos. Ponente: José Carlos Rodríguez Navarro. Secretaria: Rebeca del Carmen Gómez Garza.
TA]; 10a. Época; T.C.C.; S.J.F. y su Gaceta; Libro XIII, Octubre de 2012, Tomo 4; Pág. 2517

DOCTRINA DE LOS ACTOS PROPIOS. SU DERIVACIÓN INMEDIATA Y DIRECTA DEL PRINCIPIO GENERAL DE BUENA FE.

La buena fe se define como la creencia de una persona de que actúa conforme a derecho; constituye un principio general del derecho, consistente en un imperativo de conducta honesta, diligente, correcta, que exige a las personas de derecho una lealtad y honestidad que excluya toda intención maliciosa. Es base inspiradora del sistema legal y, por tanto, posee un alcance absoluto e irradia su influencia en todas las esferas, en todas las situaciones y en todas las relaciones jurídicas. Ahora bien, a partir de este principio, la doctrina y la jurisprudencia han derivado diversas instituciones, entre las que por su importancia para la resolución de problemas jurídicos destaca la llamada doctrina o teoría de los actos propios, que deriva de la regla consignada en el brocardo que reza: "venire contra factum proprium, nulla conceditur", la cual se basa en la inadmisibilidad de que un litigante fundamente su postura al invocar hechos que contraríen sus propias afirmaciones o asuma una actitud que lo coloque en oposición con su conducta anterior y encuentra su fundamento en la confianza despertada en otro sujeto de buena fe, en razón de una primera conducta realizada, la cual quedaría vulnerada si se estimara admisible aceptar y dar curso a una pretensión posterior y contradictoria.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO

Amparo directo 614/2011. María de Lourdes Cashonda Bravo. 8 de diciembre de 2011. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Francisco Mota Cienfuegos. Secretaria: María Estela España García.

Amparo directo 183/2012. Comunicaciones Nextel de México, S.A. de C.V. 19 de abril de 2012. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Francisco Mota Cienfuegos. Secretaria: Ariadna Ivette Chávez Romero.
Amparo en revisión 85/2012. Ilena Fabiola Terán Camargo. 19 de abril de 2012. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Francisco Mota Cienfuegos. Secretaria: Ariadna Ivette Chávez Romero.
Amparo directo 237/2012. Mireya Leonor Flores Nares. 10 de mayo de 2012. Unanimidad de votos. Ponente: Neófito López Ramos. Secretario: José Luis Evaristo Villegas. ----------

---

Una vez precisado lo anterior, del estudio y análisis del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 4561-151ESPA16 de fecha de expedición diecisiete de mayo de dos mil dieciséis, a favor del inmueble visitado, se advierte que de conformidad con el acuerdo mediante el que se consideró la aprobación de la constitución del polígono de actuación, conforme al dictamen número SEDUVI/DGDU/D-POL/091/2015 de fecha quince de diciembre de dos mil quince, el inmueble visitado debe respetar los siguientes lineamientos: ----------

Predio	Área Libre mínima	Área Máxima de desplante	Usos del Suelo	Superficie Máxima de Construcción	Niveles	Densidad
			Mixto	255.10 m² S.N.B.		Hasta dos (2) viviendas
Aguascalientes No. 51 Eje 4 sur	51.99 m²	195.81 m²	Habitacional Mixto	1,444.59 m² S.N.B.	7 (siete)	Hasta quince (15) viviendas (relocalizadas del predio de Tomás Alva Edison número 101)

De lo que se desprende que al inmueble visitado debe respetar 51.99m2 (cincuenta y uno punto noventa y nueve metros cuadrados) de área libre mínima, una superficie máxima de construcción de 1,444.59m2 (mil cuatrocientos cuarenta y cuatro punto cincuenta y nueve metros cuadrados) sobre nivel de banqueta y 7 (siete) niveles máximos de construcción, por lo que se hace evidente que los niveles de construcción 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 el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 4561-151ESPA16 de fecha de expedición diecisiete de mayo de dos mil dieciséis, a favor del inmueble visitado, para el inmueble objeto del presente procedimiento, toda vez que ha quedado precisado en líneas que anteceden el inmueble visitado se encontraba conformado por un cuerpo constructivo de semisótano, planta baja y seis (6) niveles lo que da un total de siete (7) niveles contados a partir del nivel de banqueta, lo anterior es así, toda vez que la planta baja es considerada como un nivel, y el nivel de semisótano no es cuantificable para los efectos de la presente determinación, tal y como se detalló en líneas anteriores.--

---

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 4561-151ESPA16 de fecha de expedición diecisiete de mayo de dos mil dieciséis, a favor del inmueble visitado, es preciso señalar que si bien es cierto el personal especializado en funciones de verificación observó cubos de iluminación, así como un área sin construcción en el desplante por arriba de planta baja de 29.1m2 (veintinueve punto un metros cuadrados), también lo que es que del Dictamen del inmueble visitado, rendido por el Director Responsable de Obra [redacted] el C. [redacted] ratificado ante esta autoridad mediante comparecencia de fecha catorce de febrero de dos mil diecisiete, 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 dieciocho de noviembre de dos mil dieciséis al dieciocho de noviembre de dos mil diecinueve, mismo que se valora en términos del artículo 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente a la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal conforme a su artículo 4 párrafo segundo (en el entendido que esta autoridad actúa bajo el principio de buena fe que señalan los artículos 5 y 32 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, y atendiendo a las reglas de la lógica y de la experiencia, con arreglo a la sana crítica, esto es, sin razonar a voluntad, discrecionalmente o arbitrariamente las reglas de la sana crítica en su sentido formal mediante una operación lógica), del que se desprende que el Director Responsable de Obra [redacted] el [redacted], señaló en la parte conducente que:----------

---

"...la medida real de los mencionados cubos de iluminacion y ventilacion es de 51.99m2, como se acredita con el plano que se agrega al presente documento... Por lo anterior, el inmueble cuenta con la superficie de construccion y el área libre autorizadas..." (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

INVEA DF
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

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] el [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 conocimientos técnicos requeridos para hacer velar la observancia de la normatividad aplicable a la materia de construcciones, tal y como lo refieren los artículo 32 y 33 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, mismos que a continuación se citan para mayor referencia. ----------

16/24

> ***ARTÍCULO 32***.- *Director Responsable de Obra es la persona física auxiliar de la Administración, con autorización y registro de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, que se hace responsable de la observancia de la Ley, de este Reglamento y demás disposiciones aplicables, en el acto en que otorga su responsiva relativa al ámbito de su intervención profesional.* ----------
>
> ---
>
> ***ARTÍCULO 33***.- *Para obtener el registro de Director Responsable de Obra, se deben satisfacer los siguientes requisitos:* ----------
>
> ---
>
> *I. Acreditar que posee cédula profesional correspondiente a alguna de las siguientes profesiones: Arquitecto, Ingeniero Arquitecto, Ingeniero Civil, Ingeniero Constructor Militar o Ingeniero Municipal;*
>
> *II. Acreditar ante la Comisión, que conoce la Ley y su Reglamento, el presente Reglamento y sus Normas, la Ley Ambiental y demás leyes y disposiciones relativas al diseño urbano, vivienda, construcción, imagen urbana, anuncios, equipamiento, mobiliario urbano y la conservación del Patrimonio Histórico, Artístico y Arqueológico de la Federación o del Distrito Federal, los Programas y las Normas de Ordenación, para lo cual debe obtener el dictamen favorable a que se refiere la fracción III del artículo 46 de este Reglamento;*
>
> *III. . Acreditar como mínimo cinco años de experiencia en la construcción de obras a las que se refiere este Reglamento, y*
>
> *IV. Acreditar que es miembro activo del Colegio de Profesionales respectivo.*

Bajo ese orden de ideas, y toda vez que tanto del acta de visita de verificación como del dictamen antes indicado se advierte que el inmueble se encuentra constituido por un cuerpo constructivo de semisótano, planta baja y seis (6) niveles lo que da un total de siete (7) niveles contados a partir del nivel de banqueta, con una superficie de construcción de 1413.1m2 (mil cuatrocientos trece punto un metros cuadrados), y superficie de área libre de 51.99m2 (cincuenta y uno punto noventa y nueve 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 tiene PERMITIDO 51.99m2 (cincuenta y uno punto noventa y nueve metros cuadrados) de área libre mínima, una superficie máxima de construcción de 1,444.59m2 (mil cuatrocientos cuarenta y cuatro punto cincuenta y nueve metros cuadrados) sobre nivel de banqueta y 7 (siete) niveles máximos de construcción, se hace evidente que respecto al número de niveles, superficie de construcción y superficie de área libre con que cuenta el inmueble materia del presente asunto, señalados tanto en el Acta de visita de Verificación como en el Dictamen de referencia, son los permitidos en las normas de zonificación y ordenación en materia de uso de suelo, de conformidad con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 4561-151ESPA16 de fecha de expedición diecisiete de mayo de dos mil dieciséis, a favor del inmueble visitado, concatenado con el Dictamen Técnico Arquitectónico rendido por el Director Responsible de Obra [redacted] el [redacted] ratificado ante esta autoridad mediante comparecencia de fecha catorce de febrero de dos mil diecisiete. ----------

---

Por lo anterior esta autoridad determina que el visitado observa las disposiciones legales y reglamentarias en materia de uso de suelo, respecto a los niveles, superficie de construcción y superficie de área libre, de conformidad con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 4561-151ESPA16 de fecha de expedición diecisiete de mayo de dos mil dieciséis, a favor del inmueble visitado, en relación con el Dictamen Técnico Arquitectónico rendido por el Director Responsable de Obra [redacted] el [redacted] ratificado ante esta autoridad mediante comparecencia de fecha catorce de febrero de dos mil diecisiete, para el inmueble visitado de conformidad con lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismo que se cita:----------

---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

El tiempo de vigencia para ejercitar las actividades para las que se expiden los certificados señalados en las fracciones I y II es de un año a partir del día siguiente al de su expedición.

Una vez realizado el trámite para el cual fue solicitado cualquiera de los certificados antes señalados, no será necesario obtener una nueva certificación, a menos que se modifique el

uso y superficie por uso solicitado del inmueble, o a través de los Programas de Desarrollo Urbano que entren en vigor. ----------

---

III. Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos. Es el documento público que tiene por objeto reconocer los derechos de uso del suelo y superficie de uso que por el aprovechamiento legítimo y continuo tienen los propietarios, poseedores o causahabientes de un bien inmueble, en su totalidad o en unidades identificables de éste, con anterioridad a la entrada en vigor del Programa de Desarrollo Urbano que los prohibió. --

---

La vigencia de este certificado será permanente, sin embargo la Secretaría en cualquier momento podrá solicitar a la Autoridad competente se lleve a cabo una verificación para constatar la continuidad del uso acreditado. Los derechos adquiridos prescribirán al momento en que se deje de ejercer el uso de que se trate, salvo que sea acreditado que la continuidad se vio interrumpida por causas ajenas a la voluntad de los propietarios, poseedores o causahabientes del bien inmueble. ----------

---

Siempre y cuando el solicitante cumpla con los requisitos previstos en cada caso, el registro de los Planes y Programas expedirá los Certificados a que se refiere el presente artículo en los siguientes plazos: ----------

---

a) Dentro de los 3 días hábiles posteriores a la presentación de la solicitud del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo; ----------

---

b) De forma inmediata en la presentación del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Digital; ----------

---

c) Dentro de los 40 días hábiles posteriores a la presentación de la solicitud del certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos. ----------

---

Cuando por así requerirse, el Registro de Planes y Programas solicite opinión de la autoridad competente, de conformidad con la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, o bien solicite la verificación del uso de un inmueble para determinar la continuidad, o se prevenga al solicitante, el plazo para la expedición de los certificados establecido en el párrafo inmediato anterior empezará a correr a partir del día siguiente al en que se reciba la respuesta o desahogo correspondiente. ----------

---

Por lo que hace al uso de suelo utilizado en el inmueble visitado, en relación con los usos autorizados en términos de la zonificación aplicable, esta autoridad determina no emitir pronunciamiento alguno al respecto, 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 trataba de una obra nueva en etapa de construcción, sin que pudiera determinarse el uso que en su caso se destinará en la totalidad del inmueble de referencia una vez concluida la obra. ----------

---

INVEA DF

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

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

> ***Artículo 77.*** *Se requiere dictamen de impacto urbano o impacto urbano-ambiental para la obtención de autorización, licencia o registro de manifestación, cuando se pretendan ejecutar alguno de los siguientes proyectos:* ----------
>
> *I. De uso habitacional de más de diez mil metros cuadrados de construcción;*
> *II. De uso no habitacional de más de cinco mil metros de construcción;*
> *III.De usos mixtos de cinco mil o más metros cuadrados de construcción;*
> *IV. Estaciones de servicio de combustible para carburación como gasolina, diesel, gas LP y gas natural, para el servicio público y/o autoconsumo*
> *V. Crematorios*
> *VI. Se aplique la Norma de Ordenación General número 10.*
> *Para los proyectos incluidos en las fracciones I, II y III, el estacionamiento bajo nivel de banqueta o medio nivel, no cuantificará para la suma total de metros cuadrados construidos, de conformidad con la superficie máxima de construcción permitida en la intensidad definida por los Programas de Desarrollo Urbano; pero, para el pago de derechos administrativos se cuantificará el total de metros construidos."*(sic).----------

Sin que esta autoridad pueda hacer pronunciamiento alguno respecto del cumplimiento o incumplimiento de este punto, toda vez que se desconoce el uso de suelo que en su caso se destinará en la totalidad del inmueble visitado una vez concluida la obra, toda vez que al momento de la visita de verificación, el inmueble visitado se trataba de una obra en etapa 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 desarrollo urbano y uso de suelo, respecto a los niveles, superficie de construcción y superficie de área libre en el inmueble visitado, esta autoridad determina procedente NO entrar al estudio y análisis del escrito de observaciones ingresado a través de Oficialía de Partes de este Instituto, toda vez que en nada cambiaría el sentido de la presente resolución administrativa, adicionalmente que la visitada NO podría conseguir mayores beneficios que el que esta autoridad determine el cumplimiento a las disposiciones legales y reglamentarias en materia de uso de suelo, al respecto, sirven de apoyo por analogía la

siguiente Tesis:----------

No. Registro: 39,938
Precedente
Época: Quinta
Instancia: Tercera Sala Regional Hidalgo-México
Fuente: R.T.F.J.F.A. Quinta Época. Año V. 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 OTORGUE UN MAYOR BENEFICIO AL RECURRENTE.- *El artículo 132 del Código Fiscal de la Federación establece que cuando uno de los agravios sea suficiente para desvirtuar la validez del acto impugnado, bastará con el examen de dicho punto, lo que es congruente con el principio de prontitud de resolución que como garantía individual se establece por la Constitución Federal en el artículo 17; sin embargo, no debe perderse de vista que tal actuación se sujeta a la circunstancia de que el planteamiento analizado sea suficiente para declarar la ilegalidad del acto administrativo combatido y además, que de entre los que se expongan, aquél que fue declarado fundado sea el que implique un beneficio mayor al gobernado, ya sea porque se trate de un acto que es anterior a los demás y que con motivo de su ilegalidad concomitantemente implique la ilegalidad de los demás que le sucedan;, o bien, porque el alcance de la ilegalidad sea mayor. (52).*

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

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 Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 4561-151ESPA16 de fecha de expedición diecisiete de mayo de dos mil dieciséis, a favor del inmueble visitado, en relación con el Dictamen Técnico Arquitectónico rendido por el Director Responsable de Obra [redacted] el [redacted] ratificado ante esta autoridad mediante comparecencia de fecha catorce de febrero de dos mil diecisiete, se resuelve no imponer sanción alguna a la persona moral denominada [redacted], propietaria del inmueble objeto del presente procedimiento.----------
---

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal y 35 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se resuelve en los siguientes términos.----------

Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal.----------

*"**Artículo 87**.- Ponen fin al procedimiento administrativo:*----------

I. La resolución definitiva que se emita."----------

----------**R E S U E L V E**----------

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

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

TERCERO.-. Por lo que respecta al uso de suelo y Dictamen de Impacto Urbano, esta autoridad no emite pronunciamiento alguno al respecto, lo anterior en términos de lo previsto en el Considerando TERCERO de la presente resolución administrativa.----------

CUARTO.- Por lo que hace a los niveles, altura, superficie de construcción y superficie de área libre en el inmueble visitado, se resuelve no imponer sanción alguna a la persona moral denominada [redacted] propietaria del inmueble objeto del presente procedimiento, lo anterior en términos de lo previsto en el considerando TERCERO de la presente resolución administrativa.----------

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

de nulidad ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal.----------
---

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

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

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

El responsable del Sistema de datos personales es el **Lic. Jonathan Solay Fläster 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".----------
---

INVEA DF

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

OCTAVO.- Notifíquese el contenido de la presente resolución a la persona moral denominada [redacted] propietaria del inmueble objeto del presente procedimiento, por conducto de su Apoderado Legal el [redacted] autorizados en el presente procedimiento, en el domicilio señalado para oír y recibir notificaciones ubicado en [redacted] en esta Ciudad, precisando que en caso de que el domicilio antes señalado no existiera, o se presente alguna imposibilidad para efectuar la notificación ordenada, notifíquese en el domicilio del inmueble visitado, previa razón que se levante para tal efecto, lo anterior, de conformidad con los artículos 78 fracción I inciso c), 80, 81 y 82 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, aplicado de manera supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal en términos de su numeral 7. ----------

---

NOVENO.- Previa notificación de la presente determinación administrativa que conste en las actuaciones del procedimiento número INVEADF/OV/DUYUS/154/2017, 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 el Licenciado Israel González Islas, Director de Calificación "A" del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, quien firma al calce para constancia. Conste.----------

---

LFS/MAGT

INVEA DF

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