



**“2017, Año del Centenario de la Promulgación de la
Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.”**

CÓDIGO 700-CVV-RE-07

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/0315/2017

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

VISTOS para resolver en definitiva los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en San Luis Potosí, número 44 (cuarenta y cuatro), colonia Roma Norte, Delegación Cuauhtémoc, en esta Ciudad, de conformidad con los siguientes:-----

RESULTANDOS

- 1) El tres de febrero de dos mil diecisiete, se emitió la orden de visita de verificación al inmueble citado al rubro, identificada con el número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/0315/2017, misma que fue ejecutada el siete del mismo mes y año, por personal especializado en funciones de verificación, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados.-----
- 2) Con fecha quince de febrero de dos mil diecisiete, esta autoridad emitió acuerdo mediante el cual para efecto de mejor proveer, ordenó girar oficio a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal a efecto de que remitiera información respecto de la existencia y autenticidad del Certificado exhibido durante la visita de verificación, mismo que fue cumplimentado mediante el oficio número INVEADF/CSP/DC“A”/849/2017, recibido en dicha dependencia el día diecisiete de febrero de dos mil diecisiete; recibíéndose respuesta mediante sus similares SEDUVI/DGAU/DRPP/0965/2017 y SEDUVI/DGAU/DRPP/1229/2017, de fechas veinte y veintiocho de febrero de dos mil diecisiete, signados por el Director del Registro de los Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, recibidos en la Oficialía de Partes de este Instituto el veintisiete de febrero y ocho de marzo de dos mil diecisiete respectivamente.-----
- 3) En fecha veintiuno de febrero 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 veinticuatro 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, asimismo por lo que respecta al Dictamen Técnico Arquitectónico relativo al inmueble visitado, se le requirió al Director Responsable de Obra para que en el término de tres días hábiles ratificara el contenido y firma del Dictamen antes citado, ratificación que se

1/24





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

CÓDIGO 700-CVV-RE-07

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/0315/2017

llevó a cabo mediante comparecencia de fecha seis de marzo de dos mil diecisiete, de igual forma se señaló fecha y hora para la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, misma que se llevó a cabo a las diez horas del diecisiete de marzo de dos mil diecisiete, en la cual se hizo constar la incomparecencia del promovente, diligencia en la que se desahogaron las pruebas admitidas.

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

CONSIDERANDOS

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

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, y Normas de Ordenación en el Distrito Federal, derivado del texto del acta de visita de verificación instrumentada en el inmueble en comento, practicada en cumplimiento a la orden materia del presente asunto, documentos públicos que conforme a los artículos 15 y 20 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, contienen los requisitos necesarios que todo acto de autoridad requiere para su validez, por lo que se resuelve el presente asunto en cumplimiento a los principios de simplificación, precisión, legalidad,





“2017, Año del Centenario de la Promulgación de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.”

CÓDIGO 700-CVV-RE-07

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/0315/2017

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.---

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

Se procede al estudio y análisis de lo asentado por el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, en relación a los hechos, objetos, lugares y circunstancias observadas durante la práctica de la visita de verificación materia del presente procedimiento:-----

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

UNA VEZ CONSTITUIDA EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN CERCIORANDOME QUE ES EL CORRECTO POR COINCIDIR CON LA NOMENCLATURA OFICIAL, CON EL DOMICILIO SEÑALADO EN EL LETRERO DEL OBRA QUE SE ENCUENTRA SOBRE FACHADA DEL INMUEBLE Y CORROBORARLO CON EL VISITADO, SOLICITO LA PRESENCIA DEL C. PROPIETARIO Y/O TITULAR Y/O POSEEDOR Y/O OCUPANTE Y/O DEPENDIENTE Y/O ENCARGADO Y/O RESPONSABLE Y/O ADMINISTRADOR DEL INMUEBLE. ME ATIENDE LA C. [REDACTED] QUIEN MANIFIESTA SER ENCARGADO DEL INMUEBLE. PERSONA QUE ME PERMITE EL ACCESO AL INMUEBLE PARA REALIZAR UN RECORRIDO, HAGO CONSTAR SE TRATA DE UN INMUEBLE DE PLANTA BAJA MAS SEIS NIVELES, DONDE SE OBSERVA OBRA NUEVA EN ETAPA DE TRABAJOS DE ACABADOS COMO SON APLANADOS, COLOCACIÓN DE INSTALACIONES ELÉCTRICAS, HIDRÁULICA Y SANITARIAS, COLOCACION DE TABLAROCA, COLOCACION DE LOSETAS Y AZULEJOS EN SANITARIOS. LA PLANTA BAJA SE OBSERVA EN DESNIVEL, MISMOS QUE CUENTA CON UNA ALTURA DE TRES PUNTO CINCUENTA Y OCHO METROS SOBRE NIVEL DE BANQUETA Y UN METRO BAJO NIVEL DE BANQUETA, CON USO DE ESTACIONAMIENTO POR OBSERVAR UNA RAMPA PARA ACCESO DE VEHÍCULOS, DEL PRIMER NIVEL AL SEXTO SE OBSERVA PLANTA TIPO, OBSERVANDO CINCO DEPARTAMENTOS POR NIVEL, SIENDO UN TOTAL DE TREINTA DEPARTAMENTOS EN EL INMUEBLE, EN PLANTA BAJA SE OBSERVA, MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN COMO SON ARENA, GRABA, CAJAS DE LOSETAS, ASI COMO UNA REVOLVEDORA. RESPECTO AL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN HAGO CONSTAR 1.- EL USO DE SUELO OBSERVADO ES DE OBRA NUEVA EN ETAPA DE ACABADOS, 2.- LAS SUPERFICIES MEDIDAS SON A) DEL INMUEBLE ES DE QUINIENTOS DOS METROS CUADRADOS (502.00 M2), B) DE LA SUPERFICIE UTILIZADA ES DOS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y OCHO PUNTO ONCE METROS CUADRADOS (2,668.11 M2), C) DE LA SUPERFICIE CONSTRUIDA ES DE DOS MIL QUINIENTOS NOVENTA Y NUEVE PUNTO CUARENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (2,599.44 M2), D) LA ALTURA DEL INMUEBLE ES DE TREINTÁ Y UNO PUNTO VEINTICINCO METROS (31.25 M), E) EL ÁREA LIEBRE ES DE SESENTA Y OCHO PUNTO SESENTA Y SIETE METROS CUADRADOS (68.67 M2), RESPECTO AL PUNTO A, EL CERTIFICADO SE DESCRIBE EN APARTADO DE DOCUMENTOS, RESPECTO AL PUNTO B NO EXHIBE DICTAMEN DE IMPACTO URBANO-AMBIENTAL AL MOMENTO DE LA DILIGENCIA

3/24

De lo anterior, se desprende que se trata de una obra nueva en etapa de acabados constituida al momento de la visita de verificación por planta baja y seis (6) niveles, es





“2017, Año del Centenario de la Promulgación de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.”

CÓDIGO 700-CVV-RE-07

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/0315/2017

decir, siete (7) niveles de construcción contados a partir de nivel de banquetta, lo anterior toda vez que la planta baja es considerada como un nivel, en una superficie del predio de 502.00 m² (quinientos dos punto cero cero metros cuadrados), con una superficie de construcción de 2,599.44 m² (dos mil quinientos noventa y nueve punto cuarenta y cuatro metros cuadrados), y una superficie de área libre de 68.67 m² (sesenta y ocho punto sesenta y siete metros cuadrados), superficies que se determinaron utilizando telemetro laser digital marca Bosch GLM 150, tal y como lo asienta el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, quien se encuentra dotado de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones, de conformidad con lo previsto en el artículo 29 fracción III de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal y 3 fracción XVI del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

Novena Época

Registro: 169497

Instancia: Primera Sala

Tesis Aislada

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

XXVII, Junio de 2008

Materia(s): Civil

Tesis: 1a. LI/2008

Página: 392

FE PÚBLICA. SU NATURALEZA JURÍDICA.

“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:-----

antes mencionada, por lo que muestra los siguientes documentos:

I.- CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO DIGITAL expedido por SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, tipo COPIA SIMPLE, con fecha de expedición DIECISEIS DE OCTUBRE DE DOS MIL QUINCE, con vigencia de UN AÑO CONTADO A PARTIR DEL DÍA SIGUIENTE DE SU EXPEDICIÓN., FOLIO NÚMERO 30689-751DAAN15D, PARA EL DOMICILIO: EJE 2 A SUR SAN LUIS POTOSÍ, NÚMERO 44, COLONIA ROMA NORTE, DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC, C.P. 06700, SUPERFICIE DEL PREDIO 546.00 METROS CUADRADOS Y UNA MAXIMA DE CONSTRUCCIÓN DE 2,620.80 METROS CUADRADOS, SEIS NIVELES MAXIMO.CON FIRMA ELECTRÓNICA.-----





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

CÓDIGO 700-CVV-RE-07

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/0315/2017

Documental de la cual esta autoridad se pronunciará en líneas subsecuentes, toda vez que dicha documental obra agregada en los autos que integran el presente procedimiento.-----

En consecuencia, esta autoridad procede a la valoración de las pruebas admitidas y desahogadas durante la substanciación del presente procedimiento de verificación, mismas que se valoran en términos de los artículos 402 y 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 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." -----

5/24

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

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.





**“2017, Año del Centenario de la Promulgación de la
Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.”**

CÓDIGO 700-CVV-RE-07

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/0315/2017

La doctrina establece que son hechos jurídicos: 1. Todo lo que represente una actividad humana; 2. Los fenómenos de la naturaleza; 3. Cualquier cosa u objeto material (haya o no intervenido el hombre en su creación); 4. Los seres vivos y 5. Los estados psíquicos o somáticos del hombre; circunstancias que, al dejar huella de su existencia en el mundo material, son susceptibles de demostrarse. Por su parte, las pruebas son los instrumentos a través de los cuales las partes en un proceso pretenden evidenciar la existencia de los hechos que constituyen el fundamento de sus acciones o excepciones según sea el caso. En este orden, la idoneidad de un medio probatorio no se determina en relación con sus aspectos formales o de constitución, sino en la manera en que refleja los hechos que pretenden demostrarse en el juicio. Considerar lo opuesto llevaría al extremo de que por el solo hecho que a una probanza le asistiera pleno valor probatorio, ello releva al juzgador del análisis de su contenido para determinar si la misma tiene relación con los hechos respectivos, situación que sería contraria a 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.10.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





**“2017, Año del Centenario de la Promulgación de la
Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.”**

CÓDIGO 700-CVV-RE-07

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/0315/2017

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 el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio 30689-151DAAN15D, con cadena de verificación YwVshFnEVxMt6CtsoaGjUA==, de fecha de expedición dieciséis de octubre de dos mil quince, así como el Dictamen Técnico Arquitectónico, rendido por el Director Responsable de Obra [REDACTED] y ratificado ante esta autoridad mediante comparecencia de fecha seis de marzo de dos mil diecisiete, de las cuales esta autoridad se pronunciará en líneas subsecuentes.-----

7/24

En dicho sentido cabe señalar que esta autoridad para efectos de mejor proveer solicitó información a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, mediante oficio INVEADF/CSP/DC“A”/849/2017, a efecto de que informara respecto de la existencia y autenticidad del Certificado exhibido durante la visita de verificación, dando contestación mediante su similar SEDUVI/DGAU/DRPP/1229/2017, de fecha veintiocho de febrero de dos mil diecisiete, recibido en la oficialía de partes de este Instituto el ocho de marzo de dos mil diecisiete, signado por el Director del Registro de los Planes y Programas de la Secretaría del Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, del que se desprende: “...
“...Derivado de lo anterior y toda vez, que se trata de un documento que ya no se encuentra vigente, por lo que no es posible su reimpresión y no se puede visualizar en la página de internet de esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, se remite la información que proporciona la Dirección Ejecutiva de Información y Sistemas, respecto a que **si se encuentra en sus registros el Folio n° 30689-151DAAN15D, con fecha de expedición 16 de octubre de 2015 para el predio ubicado en calle Eje 2 A Sur San Luis Potosí n° 44, Colonia Roma Norte, Delegación Cuauhtémoc...**” (sic); en consecuencia, y derivado que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal reconoció la autenticidad y/o expedición del Certificado de referencia, al ser expedido por funcionario público en el ejercicio de sus funciones se le otorga pleno valor probatorio en términos del artículo 327 fracción II y 403 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.-----





**“2017, Año del Centenario de la Promulgación de la
Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.”**

CÓDIGO 700-CVV-RE-07

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/0315/2017

Cabe señalar que si bien es cierto el Certificado de referencia fue expedido el dieciséis de octubre de dos mil quince, del cual se advierte que el mismo tuvo una vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, esto fue hasta el día diecisiete de octubre de dos mil dieciséis, por lo tanto, al momento de practicarse la visita de verificación dicho certificado no se encontraba vigente, también lo es que el mismo fue expedido de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el veintinueve de septiembre de dos mil ocho (vigente al momento de la visita de verificación materia del presente asunto), por lo que esta autoridad determina tomarlo en cuenta para la emisión de la presente determinación.

Ahora bien, del estudio y análisis del Certificado de referencia, se desprende en la parte conducente que al inmueble objeto del presente procedimiento, le aplica la **zonificación HC/6/20 (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 6 niveles máximos de construcción, 20% de área libre), con una superficie máxima de construcción de 2,620.80 m² (dos mil seiscientos veinte punto ochenta metros cuadrados)**, por lo que se hace evidente que el inmueble objeto del presente procedimiento, tiene permitido conforme a la zonificación antes señalada, seis (6) niveles máximos de construcción, en una superficie total de construcción de 2,620.80 m² (dos mil seiscientos veinte punto ochenta metros cuadrados), y una superficie de área libre de equivalente al 20%, lo anterior conforme a lo dispuesto en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio 30689-151DAAN15D, de fecha de expedición dieciséis de octubre de dos mil quince, y si bien es cierto que del acta de visita de verificación materia del presente asunto, se advirtió que el inmueble de referencia se encontraba conformado por planta baja y seis (6) niveles, es decir, siete (7) niveles de construcción contados a partir de nivel de banqueta, con una superficie de construcción de 2,599.44 m² (dos mil quinientos noventa y nueve punto cuarenta y cuatro metros cuadrados), y un área libre de 68.67 m² (sesenta y ocho punto sesenta y siete metros cuadrados), todo ello en un predio con una superficie de 502.00 m² (quinientos dos punto cero cero metros cuadrados), también lo que es que del Dictamen Técnico Arquitectónico, rendido por el Director Responsable de Obra [REDACTED] y ratificado ante esta autoridad mediante comparecencia de fecha seis de marzo 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 hasta el dieciocho de noviembre de dos mil diecinueve, dictamen que se valora en términos del artículo 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente a la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal conforme a su artículo 4 párrafo segundo (en el entendido que esta autoridad actúa bajo el principio de buena fe que

8/24



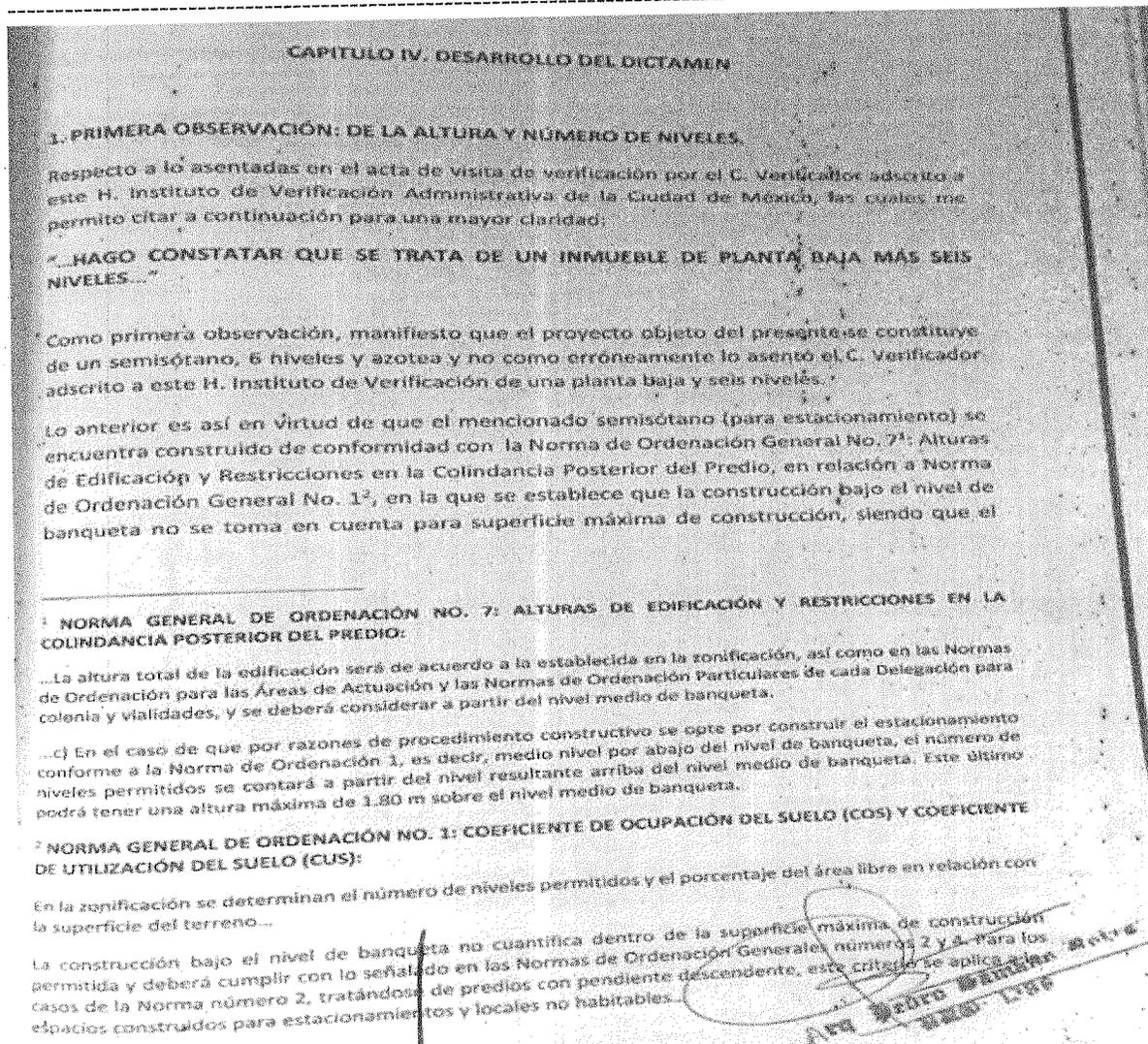


"2017, Año del Centenario de la Promulgación de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos."

CÓDIGO 700-CVV-RE-07

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/0315/2017

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), de los que se desprende que el Director Responsable de Obra [REDACTED] señaló en la parte conducente del Dictamen Técnico Arquitectónico que:-----



9/24

Handwritten signature and stamp:
ATA Pedro Benito...
INVEADF

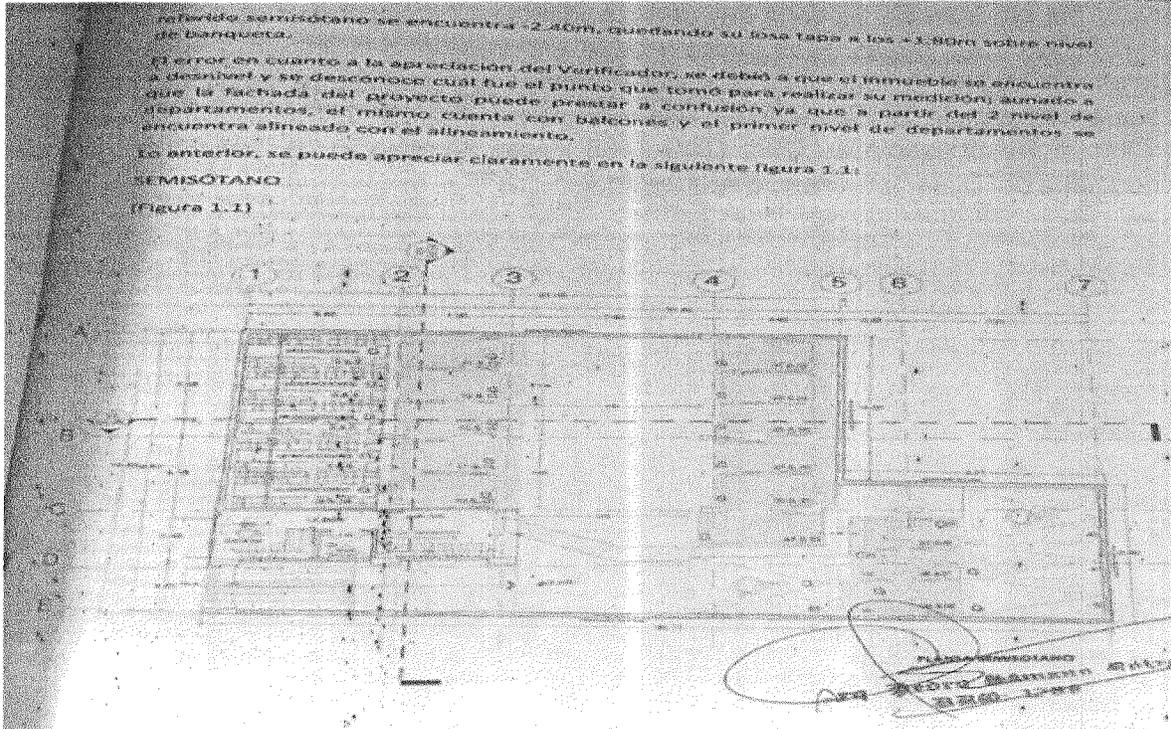




“2017, Año del Centenario de la Promulgación de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.”

CÓDIGO 700-CVV-RE-07

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/0315/2017



10/24

RESULTADOS OBTENIDOS
CBL respecto a lo asentado por el C. Verificador en el acta de visita de verificación, que cita a su tenor literal para una mayor claridad:

A) “...LAS SUPERFICIES MEDIDAS SON AL DEL INMUEBLE ES DE QUINIENTOS DOS METROS CUADRADOS (502.00 M2).”

Al respecto y de conformidad con el Certificado Único de Zonificación Uso de Suelo la superficie del predio que nos atañe es de 546.00 m2 (Quinientos cuarenta y seis metros cuadrados) y conforme al levantamiento topográfico, dicha medida es de 545.12 m2 (quinientos cuarenta y cinco puntos doce metros cuadrados) (existiendo una diferencia mínima).

Ahora bien, mi representada desconoce cuál fue la metodología empleada por el C. Verificador al momento de la diligencia de verificación para la obtención de la superficie de la superficie del inmueble calculada bajo nivel de banqueta en el nivel de semisótano, tomando como punto de referencia los paños exteriores del inmueble, así como tomando en consideración la separación a colindancias reglamentada, la misma es de: 545.12m2 (quinientos cuarenta y cinco puntos doce metros cuadrados).

Referente a la superficie utilizada que el C. Verificador asentó en el acta de visita de verificación objeto del presente procedimiento, lo cual para una mayor claridad al respecto cito a su tenor literal en la parte conducente:

“...B) DE LA SUPERFICIE UTILIZADA ES DE DOS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y OCHO PUNTO ONCE METROS CUADRADOS (2,668.11 M2).”

Al respecto, hago del conocimiento de esta H. Autoridad que la superficie utilizada en el predio que nos atañe es de: 2,705.87 m2 S.N.B. (dos mil setecientos cinco punto ochenta y siete metros cuadrados sobre nivel de banqueta) considerando la superficie construida y el área libre.





“2017, Año del Centenario de la Promulgación de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.”

CÓDIGO 700-CVV-RE-07

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/0315/2017

La diferencia con la superficie manifestada por el C. Verificador se puede deber a que durante esta consideranza una superficie del inmueble visitado, inferior a la real, referente a la superficie construida que el C. Verificador asentó en el acta de visita de verificación objeto del presente procedimiento, lo cual para una mayor claridad al respecto cito a su tenor literal en la parte conducente:

“C) DE LA SUPERFICIE CONSTRUIDA ES DE DOS MIL QUINIENTOS NOVENTA Y NUEVE PUNTO CUARENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (2,599.44 M²).”

Como pudo constar el C. Verificador, la superficie construida se encuentra de acuerdo con el Certificado Único de Zonificación Uso de Suelo aplicable para el inmueble de referencia, en el cual se indica que la superficie máxima de construcción para el inmueble es de 2,620.80 m² (dos mil seiscientos veinte punto ochenta metros cuadrados), siendo que la superficie real de construcción es de 2,592.80 m² (dos mil quinientos noventa y dos punto noventa metros cuadrados) existiendo lo anterior es así ya que existe una pequeña variación entre la indicada por el C. Verificador y la real, lo cual puede deberse a la falta de exactitud de los sistemas de medición utilizados por el C. Verificador.

NOTA: ES DESEO DEL SUSCRITO EN MI CARÁCTER DE DIRECTO RESPONSABLE DE OBRA MANIFESTAR Y HACER NOTAR A ESTA H. AUTORIDAD QUE LA SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN SE CONSIDERA A PARTIR DEL NIVEL DE BANQUETA, SIENDO QUE NO SE ESTÁ CONSIDERANDO LA SUPERFICIE DEL SEMISÓTANO, PORQUE EL MISMO SE ENCUENTRA BAJO NIVEL DE BANQUETA Y NO CUENTA COMO NIVEL.

[Firma]
C. Verificador

11/24

por lo que respecta a lo que el C. Verificador asentó referente al área libre, lo cual cito a su tenor literal para claridad:

a) “...EL ÁREA LIBRE ES DE SESENTA Y OCHO PUNTO SESENTA Y SIETE METROS CUADRADOS (68.67 M²).”

Referente al inciso E) del punto dos del alcance de la orden de visita de verificación objeto del presente, es decir, al área libre, hago de su conocimiento que, el área libre se compone de lo siguiente:

- 1.- Cubos de iluminación, y
- 2.- Separación a colindancias.

Total de área libre de 112.97 m² (ciento doce punto noventa siete metros cuadrados) lo cual es igual al 20.47 % de área libre.

Lo cual se encuentra de conformidad con las especificaciones señaladas en el Certificado Único de Zonificación Uso de Suelo, así como en el Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México y en la Norma General de Ordenación No. 4^a, cumpliéndose con más del 20% del área libre exigida.

***NORMA GENERAL DE ORDENACIÓN NO. 4. ÁREA LIBRE DE CONSTRUCCIÓN Y RECARGA DE AGUAS PLUVIALES AL SUBSUELO:** El área libre de construcción cuyo porcentaje se establece en la zonificación, podrá pavimentarse en un 30% con materiales permeables, cuando estas áreas se utilicen como andadores o fuentes para el tránsito y/o estacionamiento de vehículos.

El resto deberá utilizarse como área jardinada. En los casos de promoción de vivienda de interés social y popular, podrá pavimentarse hasta el 50% del área libre con materiales permeables. Cuando por las características del subsuelo en que se encuentre ubicado el predio, se dificulte la infiltración del agua, o esta resulte inconveniente por razones de seguridad por la infiltración de sustancias contaminantes, o cuando por razones de procedimiento constructivo no sea factible proporcionar el área jardinada que establece la zonificación, se podrá utilizar hasta la totalidad del área libre bajo el nivel real de la banqueta, considerando lo siguiente:

[Firma]
C. Verificador





“2017, Año del Centenario de la Promulgación de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.”

CÓDIGO 700-CVV-RE-07

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/0315/2017

Lo anterior es conforme al siguiente razonamiento:

Superficie del predio: 545.12 m ²
Menos superficie del inmueble visitado: 502.00 m ²
Resulta: 43.12 m ²
Más la superficie de área libre manifestada por el C. Verificador= 68.67 m ²
Total de Área libre conforme a las medidas del C. Verificador: 111.79 m ²
Total de Área libre de 112.97 m ² (ciento doce punto noventa siete metros cuadrados) lo cual es igual al 20.47 % de área libre.

La diferencia entre el área libre conforme a sus medidas (que es de 111.79m²) y la medida indicada en su acta (68.67m²), se debe a que seguramente omitió sumar uno de los cubos de iluminación del inmueble (pero si fue considerado, en virtud de que está considerado en la superficie total de construcción a que refiere en su acta), sin embargo con el resto de las medidas plasmadas en su propia acta de verificación se puede comprobar que se cumple con el uso de suelo autorizado, ya que la superficie de construcción real es de 2,592.90 m² y la indicada por el Verificador es de 2,599.44 m² las cuales varían un poco por la falta de exactitud de los instrumentos de medición utilizados por el mismo.

El área libre que establece la zonificación deberá mantenerse a partir de la planta baja en todo tipo de terreno.

Deberá implementarse un sistema alternativo de captación y aprovechamiento de aguas pluviales, tanto de la superficie construida, como del área libre requerida por la zonificación, mecanismo que el Sistema de Aguas de la Ciudad de México evaluará y aprobará.

Dicho sistema deberá estar indicado en los planos de instalaciones hidrosanitarias o de instalaciones especiales y formarán parte del proyecto arquitectónico, previo al trámite del Registro de Manifestación de Construcción o Licencia de Construcción Especial.

Todos los proyectos sujetos al Estudio de Impacto Urbano deberán contar con un sistema alternativo de captación y aprovechamiento de aguas pluviales y residuales. La autoridad correspondiente revisará que dicho sistema esté integrado a la obra.

En caso de no acreditarlo, al momento del aviso de terminación de obra correspondiente, la autoridad competente no otorgará la autorización de uso y ocupación.

[Handwritten Signature]
C. VERIFICADOR
C. VERIFICADOR
C. VERIFICADOR

12/24

Manifestando asimismo, que la superficie de área libre real es de: 112.97m².

Para reforzar el anterior razonamiento, podemos resaltar que al C. Verificador consideró una superficie de desplante de 433.24 m² lo anterior se obtiene de la siguiente manera:

Superficie total de construcción manifestada por el C. Verificador: 2,599.44m ²
Entre el número de niveles (N): 433.24
Siendo que la superficie REAL DE DESPLANTE es de: 432.15m ²

Nuevamente las superficies son prácticamente iguales, existiendo una diferencia mínima la cual se puede deber a la falta de exactitud de los instrumentos de medición utilizados.

En conclusión y para mayor claridad, aún y cuando la superficie del predio fuera menor a la real (conforme a las medidas del verificador), al tener el mismo número de niveles de construcción (un semisótano, seis niveles y azotea para servicios), una superficie de construcción prácticamente igual y una superficie de desplante con una diferencia mínima, sería ilógico que el área libre fuera menor a la existente.

[Handwritten Signature]
C. VERIFICADOR
C. VERIFICADOR
C. VERIFICADOR





**“2017, Año del Centenario de la Promulgación de la
Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.”**

CÓDIGO 700-CVV-RE-07

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/0315/2017

Por lo que al ser dicho Dictamen una actividad humana de carácter procesal, desarrollada por personas distintas de las partes del proceso, especialmente calificadas por su experiencia o conocimientos técnicos, artísticos o científicos y mediante la cual se suministran a la autoridad competente, argumentos y razones para la formación de su convencimiento respecto de ciertos hechos, también especiales, cuya percepción o cuyo entendimiento escapa a las aptitudes del común de la gente y requieren esa capacidad particular para su adecuada percepción y la correcta verificación de sus relaciones con otros hechos, de sus causas y de sus efectos o, simplemente, para su apreciación e interpretación, cumpliendo así con una doble función, que es, por una parte, verificar hechos que requieren conocimientos técnicos, artísticos o científicos que escapan a la cultura común de la autoridad y de la gente, sus causas y sus efectos y, por otra, suministrar reglas técnicas o científicas de la experiencia especializada de los peritos, para formar la convicción de la autoridad sobre tales hechos, es que en el caso en concreto el valor probatorio de las pruebas aquí tratadas radica en una presunción concreta, para el caso particular de que el Director Responsable de [REDACTED]

[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 artículos 32 y 33 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, mismos que a continuación se citan para mayor referencia. -----

13/24

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: -----





**“2017, Año del Centenario de la Promulgación de la
Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.”**

CÓDIGO 700-CVV-RE-07

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/0315/2017

- I. *Acreditar que posee cédula profesional correspondiente a alguna de las siguientes profesiones: Arquitecto, Ingeniero Arquitecto, Ingeniero Civil, Ingeniero Constructor Militar o Ingeniero Municipal;*
- II. *Acreditar ante la Comisión, que conoce la Ley y su Reglamento, el presente Reglamento y sus Normas, la Ley Ambiental y demás leyes y disposiciones relativas al diseño urbano, vivienda, construcción, imagen urbana, anuncios, equipamiento, mobiliario urbano y la conservación del Patrimonio Histórico, Artístico y Arqueológico de la Federación o del Distrito Federal, los Programas y las Normas de Ordenación, para lo cual debe obtener el dictamen favorable a que se refiere la fracción III del artículo 46 de este Reglamento;*
- III. *Acreditar como mínimo cinco años de experiencia en la construcción de obras a las que se refiere este Reglamento, y*
- IV. *Acreditar que es miembro activo del Colegio de Profesionales respectivo.*

Bajo ese orden de ideas, y toda vez que del dictamen antes indicado se advierte que el inmueble visitado se encuentra constituido por un semisótano, seis niveles y azotea, con una superficie construida de 2,592.9 m² (dos mil quinientos noventa y dos punto nueve metros cuadrados), y una superficie de área libre de 112.97 m² (ciento doce punto noventa y siete metros cuadrados) equivalente al 20.47% y en virtud que esta autoridad se rige bajo el principio de buena fe que señalan los artículos 5 y 32 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, se tienen por ciertas, salvo prueba superveniente en contrario, las superficies y características asentadas en el dictamen de referencia, en ese sentido y toda vez que se advierte del Certificado de mérito, que el inmueble objeto del presente procedimiento tiene PERMITIDOS seis (6) niveles de altura, una superficie máxima de construcción de 2,620.80 m² (dos mil seiscientos veinte punto ochenta metros cuadrados), y un porcentaje de área libre equivalente al 20%, se hace evidente que respecto al número de niveles, superficie de construcción y porcentaje de área libre con que cuenta el inmueble materia del presente asunto, 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 Digital, folio 30689-151DAAN15D, de fecha de expedición dieciséis de octubre de dos mil quince, en relación con el Dictamen Técnico Arquitectónico, rendido por el Director Responsable de Obra [REDACTED] y ratificado ante esta autoridad mediante comparecencia de fecha seis de marzo de dos mil diecisiete.

14/24

Aunado a lo anterior, del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio 30689-151DAAN15D, de fecha de expedición dieciséis de octubre de dos mil quince, se advierte que el inmueble visitado se encuentra dentro de los polígonos de área de





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

CÓDIGO 700-CVV-RE-07

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/0315/2017

conservación patrimonial, tal como se advierte a continuación:-----

<p>ÁREAS DE ACTUACIÓN Norma 4. Referente a las Áreas de Conservación Patrimonial.</p>
<p>CARACTERÍSTICA PATRIMONIAL ACP, CC Inmueble colindante a inmueble(s) afecto(s) al patrimonio cultural urbano de valor histórico y/o valor artístico y/o valor patrimonial, dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial. A todos los inmuebles ubicados dentro de Área de Conservación Patrimonial les aplicará la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación del Programa General de Desarrollo Urbano. Inmueble colindante a inmueble(s) con valor histórico y/o artístico y/o patrimonial; cualquier intervención requiere autorización de las autoridades competentes, local o federal. Los predios dentro de Zona de Monumentos Históricos deberán contar con la autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH). Para cualquier intervención requiere el dictamen técnico, opinión o aviso de intervención, según sea el caso, de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.</p>

15/24

De la información anteriormente señalada se desprende que, el inmueble visitado se encuentra, en un área de actuación en donde le es aplicable una Norma de Ordenación, particularmente la número 4 "área de conservación patrimonial", información que se adminicula directamente con el contenido del Sistema de Información Geográfica (SIG) de la página electrónica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal (www.seduvi.df.gob.mx), (el cual es una transcripción de la información de los Programas de Desarrollo Urbano inscritos sobre el registro de Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal), de la cual se desprende lo siguiente:-----

<p>Normas por Ordenación: -- Actuación --</p>	<p>Las Áreas de Conservación Patrimonial son los perimetros en donde aplican normas y restricciones específicas con el objeto de salvaguardar su fisonomía; para conservar, mantener y mejorar el patrimonio arquitectónico y ambiental, la imagen urbana y las características de la traza y del funcionamiento de barrios, calles históricas o típicas, sitios arqueológicos o históricos y sus entornos tutelares, los monumentos y todos aquellos elementos que sin estar formalmente catalogados merecen tutela en su conservación y consolidación.</p>
<p>Inf. de la Norma</p>	

Sitios Patrimoniales		Niveles de protección:	Zona Histórica
<p>Inf. de la Norma Inmueble colindante a inmueble(s) afecto(s) al patrimonio cultural urbano de valor histórico y/o valor artístico y/o valor patrimonial, dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial.</p>	<p>Características Patrimoniales:</p>	No aplica	No aplica





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

CÓDIGO 700-CVV-RE-07

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/0315/2017

NORMAS DE ACTUACIÓN

Clave de la Norma	Nombre y Descripción
C4-C8	<p>Las Áreas de Conservación Patrimonial son los predios en donde aplican normas y restricciones específicas con el objeto de salvaguardar su patrimonio para conservar, mantener y mejorar el patrimonio arquitectónico y ambiental, la imagen urbana y las características de la zona y del funcionamiento de barrios, calles históricas o típicas, sitios arqueológicos e históricos y sus entornos budébricos, los monumentos y otros elementos que son objeto de catálogos maestros de conservación y consolidación.</p> <p>Las Áreas de Conservación Patrimonial incluyen las zonas de monumentos históricos y las zonas patrimoniales marcadas en los Programas Delegacionales y Planes de Desarrollo Urbano.</p> <p>Cualquier trámite referente a uso del suelo, licencia de construcción, autorización de anuncios y/o publicidad en Áreas de Conservación Patrimonial, se sujetará a las siguientes normas y restricciones y a las que sobre esta materia establece el Programa Delegacional para todas o para alguna de las Áreas de Conservación Patrimonial:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Para inmuebles o zonas sujetas a la normatividad del Instituto Nacional de Antropología e Historia y/o del Instituto Federal de Relaciones Exteriores, es requisito indispensable contar con la autorización respectiva y de la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. 2. La rehabilitación y restauración de edificaciones existentes, así como la construcción de obras nuevas se deberá realizar respetando las características del entorno y de las edificaciones que forman parte del área patrimonial; estas características se refieren a la altura, proporciones de sus elementos, aspecto y acabado de fachadas, alineamiento y desplante de las edificaciones. 3. La densidad total y parcial de edificaciones que forman parte de la tipología o temática arquitectónica urbana característica de la zona, así como de edificaciones que sean discordantes con la tipología local en cuanto a temáticas, volúmenes, formas, acabados y texturas arquitectónicas de los inmuebles en las áreas patrimoniales, espere como condición para solicitar la licencia respectiva, del dictamen del área competente de la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda; en todos los casos el elemento que se incluye deberá considerarse su integración al paisaje urbano del área. 4. No se autorizan cambios de uso o aprovechamiento de inmuebles construidos, cuando se ponga en peligro o modifique la estructura y forma de las edificaciones originales y/o de su entorno patrimonial urbano. 5. No se permiten modificaciones que alteren el perfil de los frentes y/o de las aceras. La autorización de instalaciones mecánicas, eléctricas, hidráulicas, sanitarias, de equipo especial, fijos, tendidos de riego y artefactos de todo tipo requiere la utilización de soluciones arquitectónicas para ocultarlas de la visibilidad desde la vía pública y desde el carrilamiento que rodea el mismo nivel de observación. De no ser posible su ocultamiento, deben plantearse soluciones que permitan su integración a la imagen urbana tomando en consideración los aspectos que señala el punto 2 de esta norma. 6. No se permite la modificación del trazo y/o sección transversal de las vías públicas ni de la línea original; la introducción de vías de acceso controladas, calzadas primarias o espejos viales se permitirá únicamente cuando su trazo resulte tangencial a los límites del área de conservación patrimonial y no afecte en modo alguno la imagen urbana e la integridad física y/o patrimonial de la zona. Los proyectos de vías o instalaciones subterráneas, parecerán que no se afecta la firmeza del suelo del área de conservación patrimonial y que las edificaciones no sufran daño en su estructura; el Reglamento de Construcciones aplicará el procedimiento técnico para alcanzar este objetivo. 7. No se autoriza en ningún caso el establecimiento en las vías públicas de elementos permanentes o provisionales que impidan el libre tránsito peatonal o vehicular tales como casetas de vigilancia, puentes peatonales, casetas u otros similares. 8. En la realización de actividades relacionadas con mercados provisionales, ferias y otros usos similares de carácter temporal, no se permitirán instalaciones adscritas a edificaciones de valor patrimonial o consideradas monumentos arquitectónicos históricos o artísticos o la utilización de áreas ajardinadas con estos fines. Cuando la ocupación limite al libre tránsito de peatones y/o vehículos, deberán disponerse rutas alternativas señaladas adecuadamente en los tramos afectados en los puntos de acceso; deberá disponerse de personal capacitado que aplique la conclusión e informe de los cambios, rutas alternativas y horarios de las actividades temporales. Cuando la duración de la ocupación de dichas áreas sea mayor a un día, se deberá:

16/24

En ese sentido, de la información antes indicada se desprende que los predios dentro de Zona de Monumentos Históricas deberán contar con la autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), así como para cualquier intervención se requiere el dictamen u opinión técnica según sea el caso, de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

Derivado de lo anterior, por lo que hace a la autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH); de la información electrónica de referencia se advierte que al inmueble materia del presente procedimiento no le aplica el concepto denominado "zona histórica", información recabada del apartado de "características patrimoniales", por lo que al no existir prueba en contrario, se acredita que dicho inmueble no se encuentra en el supuesto para contar con la autorización del Instituto Nacional de Antropología e





“2017, Año del Centenario de la Promulgación de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.”

CÓDIGO 700-CVV-RE-07

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/0315/2017

Historia (INAH), en consecuencia, esta autoridad determina no emitir pronunciamiento al respecto.-----

Ahora bien, por lo que hace al dictamen u opinión técnica, según sea el caso, de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, al respecto, de las constancias que obran agregadas en los autos del presente procedimiento se advierte la copia cotejada con original del oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/271/2016, de fecha cuatro de febrero de dos mil dieciséis, mediante el cual se advierte el dictamen técnico favorable en materia de conservación patrimonial a favor del inmueble visitado, signado por la Directora del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, derivado de lo anterior, se hace evidente que el inmueble visitado acreditó contar con el dictamen antes citado, dando así cumplimiento a dicha obligación y con ello la observancia a la norma 4 “área de conservación patrimonial” que le aplica al inmueble visitado.-----

Por lo anterior, esta autoridad determina que el visitado observa las disposiciones legales y reglamentarias en materia de uso de suelo, respecto al número de niveles, la superficie de construcción y el porcentaje de área libre permitidos para el inmueble visitado, de conformidad con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio 30689-151DAAN15D, de fecha de expedición dieciséis de octubre de dos mil quince, para el inmueble objeto del presente procedimiento, en relación con el Dictamen Técnico Arquitectónico y el oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/271/2016, de fecha cuatro de febrero de dos mil dieciséis, antes señalados, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismo que se cita:-----

17/24

“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





“2017, Año del Centenario de la Promulgación de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.”

CÓDIGO 700-CVV-RE-07

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/0315/2017

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.-----

18/24

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





**“2017, Año del Centenario de la Promulgación de la
Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.”**

CÓDIGO 700-CVV-RE-07

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/0315/2017

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 acabados, sin que pudiera determinarse el uso que en su caso se destinará en la totalidad del inmueble de referencia una vez concluida la obra. -----

19/24

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;





**“2017, Año del Centenario de la Promulgación de la
Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.”**

CÓDIGO 700-CVV-RE-07

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/0315/2017

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 acabados, lo que imposibilita a esta autoridad para hacer pronunciamiento alguno al respecto.

20/24

Derivado de lo anterior y toda vez que el visitado observa las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en materia de uso de suelo, contenidas en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en términos de lo dispuesto en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio 30689-151DAAN15D, de fecha de expedición dieciséis de octubre de dos mil quince, para el inmueble objeto del presente procedimiento, en relación con el Dictamen Técnico Arquitectónico y el oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/271/2016, de fecha cuatro de febrero de dos mil dieciséis, antes señalados, se resuelve no imponer sanción alguna a la persona moral denominada “DISEÑO JUÁREZ”, Sociedad Anónima de Capital Variable, propietaria del inmueble objeto del presente procedimiento.

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





“2017, Año del Centenario de la Promulgación de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.”

CÓDIGO 700-CVV-RE-07

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/0315/2017

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 OTORQUE UN MAYOR BENEFICIO AL RECURRENTE.- El artículo 132 del Código Fiscal de la Federación establece que cuando uno de los agravios sea suficiente para desvirtuar la validez del acto impugnado, bastará con el examen de dicho punto, lo que es congruente con el principio de prontitud de resolución que como garantía individual se establece por la Constitución Federal en el artículo 17; sin embargo, no debe perderse de vista que tal actuación se sujeta a la circunstancia de que el planteamiento analizado sea suficiente para declarar la ilegalidad del acto administrativo combatido y además, que de entre los que se expongan, 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)

21/24

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

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

Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal.

“Artículo 87.- Ponen fin al procedimiento administrativo:

I. La resolución definitiva que se emita.”

RESUELVE





**“2017, Año del Centenario de la Promulgación de la
Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.”**

CÓDIGO 700-CVV-RE-07

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/0315/2017

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, 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.

22/24

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.





**“2017, Año del Centenario de la Promulgación de la
Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.”**

CÓDIGO 700-CVV-RE-07

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/0315/2017

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.

23/24

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

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

OCTAVO.- Notifíquese 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 C. [REDACTED] a los CC. [REDACTED]

[REDACTED] autorizados en el presente procedimiento, en el domicilio señalado para oír y recibir notificaciones ubicado en [REDACTED] Delegación [REDACTED] en esta





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

CÓDIGO 700-CVV-RE-07

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/0315/2017

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/0315/2017, 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. -

DÉCIMO.- CÚMPLASE

Así lo resolvió el Licenciado Israel González Islas, Director de Calificación "A" del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, quien firma al calce para constancia. Conste.

24/24

LFS/AGC

