



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

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/0431/2017
700-CVV-RE-07

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

VISTOS para resolver en definitiva los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Rosa Amarilla, número 165 (ciento sesenta y cinco), colonia Molino de Rosas, Delegación Álvaro Obregón, en esta Ciudad, de conformidad con los siguientes:-----

RESULTANDOS

1. El quince 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/0431/2017, misma que fue ejecutada el dieciséis del mismo mes y año por personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados.-----
2. El tres de marzo de dos mil diecisiete, se emitió acuerdo mediante el cual se tuvo por no presentado escrito de observaciones a que hace referencia el artículo 29 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----
3. Una vez substanciado el presente procedimiento de verificación, esta Instancia resuelve en términos de los siguientes:-----

1/14

CONSIDERANDOS

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



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

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

T. 4737 7700



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

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/0431/2017
700-CVV-RE-07

MANO ORIGINAL DE ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, CARTA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES Y CARTA CORTESÍA, QUIEN ME PERMITE EL ACCESO AL INMUEBLE PARA REALIZAR LA PRESENTE VISITA DE VERIFICACIÓN, SE TRATA DE UN INMUEBLE DE PLANTA BAJA Y UN NIVEL SUPERIOR, EL CUAL ESTÁ SECCIONADO EN DOS PARTES, DIVIDIDO POR MURO, UNA CUENTA CON UN CUERPO CONSTRUCTIVO DE DOS NIVELES, ZONA A LA QUE NO SE TIENE ACCESO, PERO DESDE EL EXTERIOR A TRAVÉS DE LAS VENTANAS SE PUEDE DETERMINAR QUE ES DE USO HABITACIONAL, EL CUAL SE OBSERVA DE NO RECIENTE CREACIÓN, CUENTA CON FACHADA AMARILLA, CON ACCESO VEHICULAR METÁLICO A DOS HOJAS, EN EL QUE SE OBSERVA ADOSADO EL NÚMERO OFICIAL (165), Y LA OTRA SECCIÓN DEL PREDIO ESTA EN PROCESO DE CONSTRUCCION, LLEVA UN AVANCE DE UN NIVEL, LEVANTAMIENTO DE MUROS EN PRIMER NIVEL SUPERIOR Y ESTÁ INSTALÁNDOSE LA CIMBRA PARA COLAR LA LOSA. RESPECTO A LOS PUNTOS REQUERIDOS EN LA ORDEN SE MANIFIESTA LO SIGUIENTE: 1.-EL USO OBSERVADO EN EL INMUEBLE ES HABITACIONAL CON ÁREA EN PROCESO DE CONSTRUCCION. 2.- A. LA SUPERFICIE DEL INMUEBLE ES 150.82 M2. (CIENTO CINCUENTA PUNTO OCHENTA Y DOS METROS CUADRADOS) 2.- B. LA SUPERFICIE UTILIZADA NO SE PUEDE DETERMINAR, POR NO TENER ACCESO A LA TOTALIDAD DEL INMUEBLE. 2.- C. LA SUPERFICIE CONSTRUIDA NO SE PUEDE DETERMINAR TODA VEZ QUE NO TENGO ACCESO A LA TOTALIDAD DEL PREDIO, PERO EL AVANCE DE LA ZONA EN PROCESO DE CONSTRUCCION ES DE 58.37 M2. (CINCUENTA Y OCHO PUNTO TREINTA Y SIETE METROS CUADRADOS) 2.- D. LA ALTURA MÁXIMA DEL INMUEBLE ES DE 4.94 M (CUATRO PUNTO NOVENTA Y CUATRO METROS). 2.- E. NO SE PUEDE DETERMINAR EL ÁREA LIBRE TOTAL DEL INMUEBLE. A.- NO EXHIBE CERTIFICADO DE ZONIFICACION DE USO DEL SUELO. B.- NO EXHIBE DICTAMEN DE IMPACTO URBANO AMBIENTAL.

3/14

De lo anterior, se desprende que el inmueble visitado se encuentra conformado por dos cuerpos constructivos, uno de ellos preexistente que cuenta con dos niveles y otro más de reciente creación conformado por un solo nivel, **lo que da en su conjunto un total de dos (2) niveles contados a partir del nivel de banqueta, todo ello en una superficie del predio de 150.82m2 (ciento cincuenta punto ochenta y dos metros cuadrados)**, superficie que se determinó 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



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

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

T. 4727 7700



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

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/0431/2017
700-CVV-RE-07

<p>Información General</p> <p>Cuenta Catastral: [REDACTED]</p> <p>Dirección:</p> <p>Calle y Número: [REDACTED]</p> <p>Colonia: [REDACTED]</p> <p>Código Postal: [REDACTED]</p> <p>Superficie del Predio: 159 m²</p> <p><small>"VERSIÓN DE DIVULGACIÓN E INFORMACIÓN, NO PRODUCE EFECTOS JURÍDICOS". La consulta y difusión de esta información no constituye autorización, permiso o licencia sobre el uso de suelo. Para contar con un documento de carácter oficial es necesario solicitar a la autoridad competente, la expedición del Certificado correspondiente.</small></p>	<p>Ubicación del Predio</p> <p>2009 © ciudadmx, seduvi Predio Seleccionado</p> <p>Este croquis puede no contener las últimas modificaciones al predio, producto de fusiones y/o subdivisiones llevadas a cabo por el propietario.</p>
--	--

5/14

Zonificación

Uso del Suelo 1:	Niveles:	Altura:	% Área Libre	M ² mín. Vivienda:	Densidad	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a Restricciones)	Número de Viviendas Permitidas
Habitacional Ver Tabla de Uso	3	4.5	30	0	B (Una vivienda cada 100.0 m ² de terreno)	336	1

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 la de 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



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

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

T. 4737 7700



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

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/0431/2017
700-CVV-RE-07

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 dicho sentido, en términos de la zonificación aplicable al inmueble visitado, se advierte que tiene permitido conforme a la misma, 3 (tres) niveles máximos de construcción, 30% (treinta por ciento) mínimo de área libre, y una superficie máxima de construcción de 336m² (trescientos treinta y seis metros cuadrados); por lo que se hace evidente que el nivel observado en la sección de reciente creación del inmueble visitado, es el permitido en las normas de zonificación y ordenación en materia de uso de suelo, de conformidad con la zonificación aplicable en términos del “DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO DE LA DELEGACIÓN ÁLVARO OBREGÓN”, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el diez de mayo de dos mil once (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), toda vez que ha quedado precisado en líneas que anteceden que el inmueble visitado se encontraba conformado por un cuerpo constructivo de reciente creación conformado por un nivel contado sobre nivel de banquetta.

7/14

En virtud de lo anterior, esta autoridad determina que el visitado observa las disposiciones legales y reglamentarias en materia de uso del suelo, respecto de los niveles de construcción observados en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación, de conformidad con la zonificación aplicable en términos del “**DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO DE LA DELEGACIÓN ÁLVARO OBREGÓN**”, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el diez de mayo de dos mil once (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), relativo al inmueble visitado, en relación con el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismo que cita:-----

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

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

“Artículo 47.-Las normas de ordenación establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo. Las Secretarías las expedirá en los términos que señale esta ley



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



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

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/0431/2017
700-CVV-RE-07

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.

9/14

Ahora bien, por lo que hace al número de niveles y uso de suelo desarrollado en la sección preexistente observada en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación, si bien es cierto que el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, señalo que el mismo se conformaba por planta baja y un nivel, lo que da un total de dos niveles contados a partir de nivel de banquetta, toda vez que la planta baja es considerada como un nivel más, y con uso habitacional, también lo es que no tuvo acceso al mismo, concluyendo lo anterior de conformidad con lo observado desde el exterior del mismo, sin que se cerciorara de manera fehaciente cual era el uso de suelo desarrollado en dicho cuerpo constructivo, por lo que esta autoridad no tiene la certeza el uso de suelo utilizado en dicho cuerpo constructivo por lo que se concluye que los **elementos descritos en dicha acta son insuficientes para calificar que el uso y superficie que se le están dando al cuerpo constructivo antes citado, sean los permitidos en los programas vigentes y normas de ordenación en materia de uso del suelo** o bien, en las disposiciones establecidas en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, su respectivo Reglamento y Programa Delegacional de Desarrollo Urbano correspondiente en tenor de los razonamientos anteriores, por lo que esta autoridad no emite mayor pronunciamiento al respecto, en ese mismo sentido y por lo que hace al uso de suelo utilizado en el cuerpo constructivo de reciente creación, en relación



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



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

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/0431/2017
700-CVV-RE-07

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 la superficie de construcción y en segundo lugar el uso de suelo que en su caso se destinará en la totalidad del inmueble visitado una vez concluidos los trabajos observados, lo que imposibilita a esta autoridad para hacer pronunciamiento alguno al respecto.-----

Derivado de lo anterior y toda vez que el visitado observa las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en materia de uso de suelo, contenidas en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, de conformidad con la zonificación aplicable en términos del **“DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO DE LA DELEGACIÓN ÁLVARO OBREGÓN”**, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el diez de mayo de dos mil once (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), se resuelve no imponer sanción alguna al C. Titular y/o Propietario y/o Poseedor del inmueble materia del presente procedimiento.-----

11/14

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal y 37 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, 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.”-----



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



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

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/0431/2017
700-CVV-RE-07

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.

13/14

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 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

Handwritten mark

