

cuaj



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

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

**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1184/2017
700-CVV-RE-07**

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

VISTOS para resolver en definitiva los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Carretera México-Toluca, número 5095 (cinco mil noventa y cinco), colonia El Yaqui, Delegación Cuajimalpa de Morelos, en esta Ciudad, de conformidad con los siguientes:-----

-----RESULTANDOS-----

1. En fecha cinco de mayo 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/1184/2017, misma que fue ejecutada el ocho del mismo mes y año, por personal especializado en funciones de verificación, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados. -----

2. En fecha veintidós de mayo de dos mil diecisiete, el C. [REDACTED] presentó a través de Oficialía de Partes de este Instituto, escrito mediante el cual formuló observaciones y presentó 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 veinticinco de mayo de dos mil diecisiete, mediante el cual se previno al promovente a efecto de que subsanara las faltas contenidas en su escrito, prevención que no fue desahogada en tiempo y forma por lo que mediante acuerdo de fecha dieciséis de junio de dos mil diecisiete, se hizo efectivo el apercibimiento decretado, teniéndose por no presentado el escrito de observaciones ingresado en la oficialía de partes de este Instituto en fecha veintidós de mayo de dos mil diecisiete.-----

1/14

3.- Con fecha veinticinco de mayo de dos mil diecisiete, se emitió acuerdo en el que con el objeto de mejor proveer se ordenó girar oficio a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, a efecto de que remitiera información relacionada con el inmueble visitado, mismo que fue cumplimentado mediante oficio [REDACTED] el cual fue recibido dicha dependencia el día seis de junio de dos mil diecisiete, recibiendo respuesta mediante oficio [REDACTED] de fecha trece de junio de dos mil diecisiete, signado por el Director del Registro de los Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, recibido en la oficialía de partes de este Instituto en fecha veintinueve de junio de dos mil diecisiete.-----





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

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1184/2017
700-CVV-RE-07

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, 37 y 78 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

SEGUNDO.- El objeto de la presente resolución, es determinar el cumplimiento a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como al Programa General de Desarrollo Urbano, Programa Delegacional y/o Parcial de Desarrollo Urbano para la Delegación **Cuajimalpa de Morelos**, 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 37 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, toda vez que vistas las constancias procesales que integran el presente procedimiento de verificación, se desprende que el promovente, no desahogó la prevención ordenada en autos, haciéndose efectivo el apercibimiento





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1184/2017
700-CVV-RE-07

decretado y teniéndose por no presentado el escrito de observaciones al que hace referencia el artículo 29 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, en consecuencia se procede a dictar resolución debidamente fundada y motivada de acuerdo con los siguientes razonamientos jurídicos.-----

Se procede a la calificación del texto del acta de visita de verificación, en cumplimiento a la orden de visita de verificación materia del presente asunto, de la que se desprende que el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, asentó en la parte conducente, lo siguiente: -----

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 CONSTITUIDO EN EL DOMICILIO SEÑALADO POR ASÍ INDICARLO LA NOMENCLATURA EXISTENTE Y CONFIRMARLO LA C. [REDACTED] LA CUAL ME ATIENDE EN CALIDAD DE ENCARGADO AL MOMENTO SE LE EXPLICA EL MOTIVO DE LA VISITA Y SE LE ENTREGA LA DOCUMENTACION CORRESPONDIENTE, NOS PERMITE EL ACCESO PARA REALIZAR UN RECORRIDO DÓNDE SE PUEDE OBSERVAR LO SIGUIENTE, SE TRATA DE UN CONJUNTO HABITACIONAL EL CUAL AL MOMENTO CUENTA CON DOS TORRES YA TERMINANAS Y HABITADAS, ESTAS TORRES CUENTAN CON PLANTA BAJA Y VEINTIÚN NIVELES, UNA TORRE CON 6 NIVEL DE ZOTANO Y EL PRIMER NIVEL EN PROCESO DE CONSTRUCCIÓN Y UNA TORRE QUE ESTA EN ETAPA DE DESPLANTE, RESPECTO AL ALCANCE OBSERVO. 1.-SE OBSERVA EL USO DE SUELO AL MOMENTO HABITACIONAL CON OBRA EN PROCESO , 2.- MEDICIÓN DE LAS SIGUIENTES SUPERFICIES. A) DEL INMUEBLE VISITADO (4400) CUATROMIL CUATROCIENTOS METROS CUADRADOS B) SUPERFICIE UTILIZADA (17535) DIECISIETE MIL QUINIENTOS TREINTA Y CINCO METROS CUADRADOS C) SUPERFICIE CONSTRUIDA, (15035) QUINCE MIL TREINTA Y CINCO METROS CUADRADOS D) ALTURA DE (66) SESENTA Y SEIS METROS LINEALES E) AREA LIBRE (2500) DOSMIL QUINIENTOS METROS CUADRADOS, RESPECTO A EL APARTADO A Y B YA FUERON DESCRITOS EN EL APARTADO CORRESPONDIENTE-----

En su caso, se describe la cantidad de los materiales o sustancias que se toman como muestra para su análisis: SIN

De lo anterior, se concluye que el inmueble visitado se trata de una obra nueva, constituida al momento de la visita de verificación por cuatro torres, conformadas dos de ellas por planta baja y 21 (veintiun) niveles, la tercera de ellas por 6 sótanos y un nivel y la ultima de ellas en etapa de desplante, conformado asi en su conjunto por 6 sótanos, planta baja y veintiún niveles, dando un total de veintidós niveles contados a partir de nivel de banqueta, lo anterior es así, toda vez que la planta baja es considerada como un nivel más y los sótanos observados no son cuantificables para los efectos de la presente determinación, tal y como se detalla en líneas subsecuentes, lo anterior en una superficie del predio de 4400m2 (cuatro mil cuatrocientos metros cuadrados), y una superficie de construcción de 15035m2 (quince mil treinta y cinco metros cuadrados), superficie de área libre de 2500m2 (dos mil quinientos metros cuadrados), superficies que se determinaron utilizando Telemetro laser Digital marca Bosch GLM 150, tal y como lo asentó el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, en el acta de visita de verificación materia del

3/14





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

**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1184/2017
700-CVV-RE-07**

presente procedimiento, 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

4/14

Ahora bien, de acuerdo a lo antes expuesto se concluye que los sótanos observados por el personal especializado en funciones de verificación en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación no son considerados como nivel y no cuantifican en la altura ni en la superficie máxima de construcción del inmueble visitado, en términos de lo dispuesto en el "DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN, ADICIONAN Y DEROGAN LAS NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN, PARA FORMAR PARTE DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO Y DEL PROGRAMA GENERAL DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL", publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el ocho de abril de dos mil cinco, en el que en el ARTICULO TERCERO, se desprende en la parte conducente, lo siguiente:-----

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





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

**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1184/2017
700-CVV-RE-07**

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

La construcción bajo el nivel de banquetta no cuantifica dentro de la superficie máxima de construcción permitida y deberá cumplir con lo señalado en las Normas de Ordenación Generales números 2 y 4. Para los casos de la Norma número 2, tratándose de predios con pendiente descendente, este criterio se aplica a los espacios construidos para estacionamientos y locales no habitables... (sic)-----

**7. ALTURAS DE EDIFICACIÓN Y RESTRICCIONES EN LA COLINDANCIA POSTERIOR
DEL PREDIO**

La altura total de la edificación será de acuerdo a la establecida en la zonificación, así como en las Normas de Ordenación para las Áreas de Actuación y las Normas de Ordenación Particulares para cada Delegación para las colonias y vialidades, y se deberá considerar a partir del nivel medio de banquetta... b) . (sic)-----

5/14

Es decir, la construcción bajo el nivel de banquetta no cuantifica dentro de la superficie total de construcción, así como tampoco en la altura total de la edificación, en ese sentido es claro que los sótanos observados NO cuantifican ni en la superficie de construcción, ni en la altura total del inmueble.-----

En razón de lo anterior, únicamente se tomarán en consideración el número de niveles construidos a partir de nivel de baqueta.-----

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

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

I.- CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACION DE USO DEL SUELO expedido por SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, tipo COPIA SIMPLE, con fecha de expedición TREINTA DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL TRECE, con vigencia de DE UN AÑO APARTIR DEL DIA SIGUIENTE DE SU EXPEDICIÓN, [REDACTED] ZONIFICACION HM/22/50, CON DOMICILIO CARRETERA MÉXICO TOLUCA 5192, COLONIA EL YAQUI CODIGO POSTAL 05300 DELEGACIÓN CUAJIMALPA DE MORELOS, SELLO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE ADMINISTRACIÓN URBANA FIRMADO POR LIC. FORT VILLARRREAL MONDRAGON REGISTRADO

FOLIO: OV/DUYUS/1184/2017

II.- DICTAMEN DE IMPACTO URBANO AMBIENTAL expedido por SECRETARÍA DEL MEDIO AMBIENTE DEL DISTRITO FEDERAL, tipo COPIA SIMPLE, con fecha de expedición TRECE DE JULIO DE DOS MIL DOCE, con vigencia de DOS AÑOS APARTIR DEL DIA SIGUIENTE DE SU NOTIFICACIÓN, FOLIO [REDACTED] 13 DE JULIO DE DOSMIL DOCE DOMICILIO CARRETERA MÉXICO -TOLUCA 5192 COLINA EL YAQUI DELEGACIÓN CUAJIMALPA DE MORELOS FIRMADO POR EL DIRECTOR GENERAL DE ADMINISTRACIÓN URBANA ING ALEJANDRO FUENTE ÁGUILAR.

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





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

**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1184/2017
700-CVV-RE-07**

Documentales respecto de las cuales esta autoridad se pronunciara en líneas
subsecuentes.-----

Consecuentemente, para los fines de la presente determinación, (aún y cuando se tuvo
por no presentado el escrito de observaciones) resulta procedente entrar al estudio y
análisis de las constancias que obran agregadas al expediente en que se actúa, 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.-----

Cabe señalar que por lo que hace a la copia cotejada con original del Certificado de
Zonificación de Uso del Suelo con número de folio [REDACTED] de fecha de
expedición [REDACTED] exhibida en copia simple durante la visita
de verificación materia del presente procedimiento, la misma no se toma en consideración
para los efectos de la presente determinación, ya que el mismo tuvo una vigencia de un
año contado a partir del día siguiente de su expedición, esto fue hasta el día treinta y uno
de octubre de dos mil catorce, por lo que el mismo ya no se encontraba vigente al
momento de la visita de verificación, aunado a que de las constancias se advierte uno de
vigencia actualizada y reciente expedición, respecto del cual esta autoridad se
pronunciara en líneas subsecuentes.-----

En dicho sentido esta autoridad determina que la única documental que obra en las
constancias del presente procedimiento, que en su caso pudiera acreditar el objeto y
alcance de la orden de visita de verificación, es la copia certificada del Certificado Único
de Zonificación de Uso del Suelo, con número de [REDACTED] de fecha de
expedición [REDACTED] expedido a favor del inmueble visitado
(mismo que fue exhibido durante la sustanciación del presente procedimiento en copia
cotejada con original), la cual fue remitida mediante oficio
[REDACTED] de fecha trece de junio de dos mil diecisiete, signado
por el Director del Registro de los Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo
Urbano y Vivienda, recibido en la oficialía de partes de este Instituto en fecha veintinueve
de junio de dos mil diecisiete, por lo que la misma tiene pleno valor probatorio al tratarse
de documento público expedido por funcionario público en ejercicio de sus funciones en
términos de lo dispuesto en los artículos 327 fracción II y 403 del Código de





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

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1184/2017
700-CVV-RE-07

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.

Una vez precisado lo anterior, del estudio y análisis del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio [REDACTED] de fecha de expedición [REDACTED] el cual se encuentra vigente al momento de la visita de verificación, así como al momento en que se emite la presente determinación, se advierte en su parte conducente que al inmueble visitado le aplican las zonificaciones H/3/50, así como por norma de ordenación sobre vialidad para Boulevard Reforma Poniente [REDACTED] Dirección General de Desarrollo Urbano e Inscrito en el Registro de los Planes y Programas en el [REDACTED] de inscripción once de [REDACTED], mediante el cual se dictaminó lo siguiente:

7/14

colindancias posteriores y laterales del 30% de la altura.

Asimismo, mediante oficio No. [REDACTED] de fecha 25 de julio de 2008, signado por la Dirección General de Desarrollo Urbano e Inscrito en el Registro de los Planes y Programas en el Libro [REDACTED] con fecha de inscripción [REDACTED] de 2008, mediante el cual, se aclara aplicación de la normatividad a los predios con frente a la Carretera México-Toluca, donde se DICTAMINA lo siguiente:

"Conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuajimalpa de Morelos así como en sus planos Nos. 15, 16 y 23 de Normas de Ordenación Escala 1:10,000, sobre la Carretera Federal México - Toluca se indica una franja de 40.00 metros de ancho, en uno o en ambos márgenes, como Área de Actuación con Potencial de Desarrollo.

De acuerdo con el señalado en el Programa; en estas áreas es importante favorecer la mezcla de usos del suelo en oficinas, comercio, equipamientos y vivienda, correspondiéndoles la zonificación Habitacional Mixto (HM), así mismo, les aplica la Norma de Ordenación 10 en lo referente a alturas máximas e intensidad constructiva por superficie de predio, permitiendo con ello una amplia mezcla de usos y regulaciones que promuevan edificaciones altas, elementos que ayudan a mejorar la imagen urbana, sin perjuicio de los Programas Parciales existentes."

Por lo anterior, esta Dirección General a mi cargo, dictamina que para los predios localizados dentro del Área de Actuación de Potencial de Desarrollo y que por lo tanto sujetos a la aplicación de la Norma General de Ordenación No. 10 para incrementar su altura, esta será aplicable a todo el predio y no a una fracción del mismo, a partir de predios con superficies mínima de 1,000 m², debiendo cumplir con las demás disposiciones que señala la propia Norma 10. En caso de que los predios colinden con área verde, además deberán sujetarse al procedimiento de Delimitación de Zonas conforme a lo dispuesto en el artículo 39 último párrafo del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal." (SIC).

Derivado de lo anterior y por tratarse de un predio con superficie de 4,001 en adelante, de acuerdo a lo señalado en la Norma General de Ordenación N° 10 —predios con superficies a partir de 1,000 m² y con un frente mínimo de 15 m— (G.O.D.F. N° 41 de fecha 08 de Abril del 2005), al predio o inmueble de referencia le aplica la Zonificación HM/22/50** (Habitacional Mixto, 22 niveles máximos de construcción y 50% mínimo de área libre), aplican restricciones mínimas laterales de 3.5 m y restricciones en las colindancias conforme a lo que establece la Norma General de Ordenación No. 7. Se deberá incrementar el espacio para estacionamiento de visitantes en un mínimo de 20% respecto a lo que establece el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias; lo anterior, por localizarse dentro de un Polígono de Áreas de Actuación referente a las Áreas con Potencial de Desarrollo.

Derivado de lo anterior y de acuerdo a lo señalado en el Certificado antes referido, al inmueble visitado también le aplica la zonificación HM/22/50 (Habitacional Mixto, veintidós niveles máximos de construcción y 50% mínimo de área libre), con una superficie máxima de construcción de 49228.96m² (cuarenta y nueve mil doscientos veintiocho punto noventa y seis metros cuadrados), sin embargo esta autoridad determina procedente





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

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1184/2017
700-CVV-RE-07

tomar como la zonificación aplicable al mismo, aquella que le provee más beneficios al visitado, es decir HM/22/50 (Habitacional Mixto, veintidós niveles máximos de construcción y 50% mínimo de área libre), con una superficie máxima de construcción de 49228.96m² (cuarenta y nueve mil doscientos veintiocho punto noventa y seis metros cuadrados), de lo anterior se desprende que el inmueble visitado debe respetar una superficie mínima de área libre equivalente al 50% de la superficie del terreno y 22 (veintidós) niveles máximos de construcción, por lo que se hace evidente que los niveles observados al momento de la práctica de la visita de verificación en el inmueble visitado, son los permitidos en las normas de zonificación y ordenación en materia de uso de suelo, de conformidad con la zonificación aplicable prevista en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio [REDACTED] de fecha de expedición ocho de mayo de dos mil diecisiete, a favor del inmueble visitado, toda vez que ha quedado precisado en líneas que anteceden que el inmueble visitado se encontraba conformado, en su conjunto por 6 sótanos, planta baja y veintiún niveles, dando un total de veintidós niveles contados a partir de nivel de banquetta, lo anterior es así, toda vez que la planta baja es considerada como un nivel más y los sótanos observados no son cuantificables para los efectos de la presente determinación.-----

8/14

Ahora bien, para determinar si el visitado cumple con la superficie de área libre que señala la zonificación aplicable, es necesario como primer paso establecer la superficie del predio asentada en el acta de visita de verificación por el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, la cual es de 4400m² (cuatro mil cuatrocientos metros cuadrados), en ese sentido el inmueble de referencia debe contar con el 50% mínimo de área libre, es decir el 50% del área del predio, esto es el 50% de 4400m² (cuatro mil cuatrocientos metros cuadrados), resultando de la operación aritmética un total de 2200m² (dos mil doscientos metros cuadrados), siendo que del acta de visita de verificación materia del presente asunto, se advirtió que el inmueble de referencia contaba con una superficie de área libre de 2500m² (dos mil quinientos metros cuadrados), esto es 300m² (trescientos metros cuadrados) mayores a los requeridos en la zonificación aplicable al inmueble de referencia prevista en el Certificado de referencia, por lo que se hace evidente que el área libre observada al momento de la práctica de la visita de verificación en el inmueble visitado, es la permitida en las normas de zonificación y ordenación en materia de uso de suelo, de conformidad con el Certificado antes citado.-----

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 y superficie de área libre, observados en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación, de conformidad con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de





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

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1184/2017
700-CVV-RE-07

folio [REDACTED] de fecha de expedición [REDACTED], a favor del 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 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".-----

9/14

"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





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

**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1184/2017
700-CVV-RE-07**

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.-----

10/14

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.-----





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

**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1184/2017
700-CVV-RE-07**

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. -----

Ahora bien, por lo que hace a la superficie de construcción, esta autoridad determina no hacer pronunciamiento alguno al respecto, toda vez que el personal especializado en funciones de verificación únicamente asentó de manera general la superficie de construcción, sin que se tenga la certeza si dicha superficie de construcción corresponde únicamente a lo construido a partir de nivel de banquetta, o si en la misma se incluyó los sótanos observados, siendo que ha quedado precisado que la superficie de construcción bajo nivel de banquetta no cuantifica dentro de la superficie total de construcción permitida, consecuentemente esta autoridad se encuentra imposibilitada para hacer pronunciamiento alguno, toda vez que no cuenta con los elementos únicamente necesarios para determinar su cumplimiento o incumplimiento y por ende no se pueden fijar las responsabilidades que correspondan, imponiendo, en su caso, las sanciones y medidas de seguridad que procedan en los términos de los ordenamientos legales o reglamentarios aplicables.-----

11/14

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, 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 proceso de construcción, sin que pudiera determinarse el uso que en su caso se destinará en el inmueble de referencia. ----

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;





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

**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1184/2017
700-CVV-RE-07**

- 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, toda vez que al momento de la visita de verificación, el inmueble visitado se trataba de una obra nueva en proceso de construcción, lo que imposibilita a esta autoridad para hacer pronunciamiento alguno al respecto. -----

12/14

Derivado de lo anterior y toda vez que el visitado observa las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en materia de uso de suelo, contenidas en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en términos de lo dispuesto en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio [REDACTED] de fecha de expedición [REDACTED] a favor del inmueble visitado, se resuelve no imponer sanción alguna al C. Titular y/o Propietario y/o Poseedor del Inmueble Visitado.-----

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."-----

RESUELVE-----





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

**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1184/2017
700-CVV-RE-07**

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

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

TERCERO.- Por lo que hace a los niveles, y superficie de área libre observados en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación, se resuelve no imponer sanción alguna al C. Titular y/o Propietario y/o Poseedor del Inmueble Visitado, lo anterior en términos de lo previsto en el considerando TERCERO de la presente resolución administrativa.-----

CUARTO.- Por lo que respecta a la superficie de construcción, uso de suelo y dictamen de Impacto Urbano y/o urbano-ambiental, se resuelve no emitir pronunciamiento alguno en términos de lo previsto en el Considerando TERCERO de la presente resolución administrativa.-----

13/14

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

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

SEPTIMO.- Los datos personales recabados serán protegidos, incorporados y tratados en el **Sistema de Datos Personales relativo al procedimiento de calificación de actas de verificación de las materias del ámbito central** el cual tiene su fundamento en los artículos **25 Apartado A Bis, sección primera** fracción VI del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 6 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal y 14 del Reglamento de Verificación





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

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1184/2017
700-CVV-RE-07

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

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

14/14

OCTAVO.- Notifíquese el contenido de la presente resolución al C. Titular y/o Propietario y/o Poseedor del Inmueble Visitado, en el domicilio ubicado en [REDACTED] de [REDACTED] en esta Ciudad, lo anterior con fundamento en los artículos 78 fracción I inciso c), 80, 81, 82 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal aplicado de manera supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal en su artículo 7.-----

NOVENO.- Previa notificación de la presente determinación administrativa que conste en las actuaciones del procedimiento número INVEADF/OV/DUYUS/1184/2017, 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 y firma el Licenciado Israel González Islas, Director de Calificación "A" del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal. Conste.-----

LFS/ MAGT

