CDMX

CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1546/2017
700-CVV-RE-07

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

VISTOS para resolver en definitiva los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Avenida Secretaria de Marina, colonia Lomas del Chamizal, Delegación Cuajimalpa de Morelos, en esta Ciudad, mismo que se señala mediante fotografía inserta para tal efecto en la orden de visita de verificación materia del presente procedimiento; atento a los siguientes:---

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

1. El catorce de junio de dos mil diecisiete, se emitió la orden de visita de verificación al inmueble citado al rubro identificado con el número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/1546/2017, misma que fue ejecutada el dieciséis 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 dieciséis de junio de dos mil diecisiete, se emitió acuerdo mediante el cual se ordenó la implementación de las medidas cautelares y de seguridad consistente en la suspensión total temporal del establecimiento visitado, misma que se cumplimentó mediante el acta de implementación de medidas cautelares y de seguridad de fecha dieciséis de junio de dos mil diecisiete.--

3. En fecha tres de julio de dos mil diecisiete, se emitió acuerdo mediante el cual se tuvo por no presentado el escrito de observaciones a que hace referencia el artículo 29 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----------------------------

4. Mediante escrito presentado en la Oficialía de Partes de este Instituto el día doce de julio de dos mil diecisiete, el C. [redacted] solicitó el levantamiento definitivo de la medida cautelar y de seguridad impuesta al inmueble visitado, **al cual le recayó acuerdo de fecha tres de agosto de dos mil diecisiete,** mediante el cual se requirió al promovente para que dentro del término de tres días hábiles compareciera ante esta Dirección a efecto de que ratificara el contenido y firma del Dictamen ofrecido en dicho escrito, (comparecencia que se llevó a cabo a las trece horas con cincuenta minutos del dia primero de agosto de dos mil diecisiete), por lo que mediante acuerdo de fecha tres de agosto de dos mil diecisiete, se reconoció la personalidad del promovente en su carácter de apoderado legal de la persona moral denominada [redacted] en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso [redacted] copropietaria del inmueble materia del presente procedimiento, asimismo se acordó procedente la solicitud de levantamiento realizada por

INVEA DF

el promovente.----------

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

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

PRIMERO. El Licenciado Israel González Islas, Director de Calificación "A" del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, es competente para resolver en definitiva el presente asunto con fundamento en los artículos 14 párrafo segundo, 16 primer párrafo y 122 apartado C Base Tercera fracción I de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1, 97 y 98 del Estatuto de Gobierno del Distrito Federal; 1, 2 último párrafo, 3 fracciones V y IX, 7, 9, 40, 48 y 54 fracción I de Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal; 1, 2 fracciones II y VI, 3, 5 y 6 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VIII, IX, 7 fracciones I, II, III, IV, 8, 9 y 13 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal; 1, 2 fracciones III y V, 6 fracción IV, 7 apartado A fracciones I inciso d) y IV, 8 fracción II, 18, 19 fracción IV y Décimo Primero Transitorio de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 1, 2, 3 fracción VII, 7, 22 fracción II, 23, 25 apartado A BIS, sección primera, fracciones I, V, VIII y X del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, 1 fracción IV, 2, 3 fracciones II, III y V, 4, 14 fracción IV, 37 y 78 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.---------- 2/16

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.----------

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
invea.df.gob.mx
T. 4737 7700

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 visitado no presentó escrito de observaciones a que hace referencia el artículo 29 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a dictar resolución debidamente fundada y motivada de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos. --

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

En relación con el objeto y alcance de la Orden de Visita de Verificación, se hacen constar los siguientes HECHOS / OBJETOS / LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS:--- ME CONSTITUI EN EL INMUEBLE POR OBJETO CERCIORANDOME DE SER EL CORRECTO PORQUE COINCIDE CON LA NOMENCLATURA Y FOTOGRAFÍA INSERTA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACION, Y POR CORROBORARLO CON EL VISITADO, EL C. [redacted], QUIEN ME ATIENDE EN SU CARÁCTER DE OCUPANTE, SOLICITANDO EN PRIMERA INSTANCIA SER ATENDIDO POR EL PROPIETARIO Y/O TITULAR Y/O POSEEDOR Y/U OCUPANTE Y/O DEPENDIENTE Y/O ENCARGADO Y /O RESPONSABLE Y/O ADMINISTRADOR DEL INMUEBLE, ANTE QUIEN ME IDENTIFIQUE Y LE HICE SABER EL MOTIVO DE MI PRESENCIA Y EL OBJETO Y ALCANCE REQUERIDO EN LA ORDEN. PERMITIENDOME EL ACCESO AL LUGAR DONDE REALIZO UNA INSPECCION OCULAR PARA EL DESAHOGO DE LA PRESENTE DILIGENCIA. EN DONDE AL MOMENTO DE LLEVERSE ACABO OBSERVO LO SIGUIENTE: SE TRATA DE UN EDIFICIO DE NUEVA CREACIÓN EN ETAPA DE ACABADOS, CONFORMADO POR TRES SOTANOS VEHICULARES, UNA PLANTA BAJA CON DOS LOCALES COMERCIALES SIN FUNCIONAR, CINCO NIVELES DE OFICINAS Y UN ULTIMO NIVEL QUE FUNGE COMO COMEDOR Y ROOF GARDEN. AL MOMENTO DE LA DILIGENCIA ALGUNAS OFICINAS YA SE ENCUENTRAN OPERANDO Y OBSERVO TRABAJADORES CON MATERIAL Y HERRAMIENTAS PARA LA REALIZACIÓN DE TRABAJOS DE ACABADOS EN EL INTERIOR DEL EDIFICIO. RESPECTO A LOS NUMERALES REQUERIDOS EN EL ALCANCE DE LA ORDEN MANIFIESTO LO SIGUIENTE: 1.- EL USO DE SUELO OBSERVADO ES DE OBRA NUEVA EN PROCESO DE ACABADOS, OFICINAS EN FUNCIONAMIENTO Y LOCALES COMERCIALES SIN OPERAR; RESPECTO A LA MEDICION DE LAS SUPERFICIES REQUERIDAS EN LA ORDEN MANIFIESTO: 2.- A) DEL INMUEBLE ES DE 392 M2 (TRESCIENTOS NOVENTA Y DOS METROS CUADRADOS); 2.- B) LA UTILIZADA ES DE 3,480 M2 (TRES MIL CUATROCIENTOS OCHENTA METROS CUADRADOS); 2.- C) LA CONSTRUIDA ES DE 2,696 M2 (DOS MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y SEIS METROS CUADRADOS); 2.- D) LA ALTURA ES DE 15.30 M (QUINCE PUNTO TREINTA METROS LINEALES); 2.- E) NO CUENTA CON AREA LIBRE. 2A.- NO EXHIBE CERTIFICADO DE USO DE SUELO EN CUALQUIERA DE SUS MODALIDADES; 2B.- NO EXHIBE DICTAMEN DE IMPACTO URBANO AMBIENTAL. ENTREGO EN PROPIA MANO AL VISITADO ORIGINAL DE ORDEN DE VISITA DE VERIFICACION, CARTA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES Y UN EJEMPLAR DE LA PRESENTE ACTA. LA DILIGENCIA FUE FILMADA CON VIDEOCAMARA MARCA CANON MODELO FS300 PARA FINES DE TRANSPARENCIA. ------- ... SIN

De lo anterior, se desprende que se trata de una obra nueva en proceso de construcción, conformada por tres sótanos, planta baja y cinco niveles, es decir, 6 (seis) niveles contados sobre nivel de banqueta, lo anterior es así, toda vez que la planta baja es considerada como un nivel más y el sótano observado no es cuantificable para los efectos de la presente determinación, tal y como se detalla en líneas subsecuentes, todo ello en una superficie del predio 392m2 (trescientos noventa y dos metros cuadrados), con una superficie construida de 2696m2 (dos mil seiscientos noventa y seis metros cuadrados), superficies que se determinaron utilizando telemetro Laser Digital marca Bosch GLM 150, asimismo se observó el uso de oficinas en funcionamiento al momento de la visita de verificación, 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".----------

---

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:----------

---

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

...

La construcción bajo el nivel de banqueta 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 banqueta...b) . (sic)-- 5/16

Es decir, la construcción bajo el nivel de banqueta 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 el acta de visita de verificación, en relación a la documentación a que se refiere la orden de visita, lo siguiente:--

verificación antes mencionada, por lo que muestra los siguientes documentos: ---------------------------
NO EXHIBE DOCUMENTO AL MOMENTO DE LA VISITA.---
[illegible] se hacen constar los siguientes HECHOS / OBJETOS

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.----------

---

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 las copias cotejadas con copia certificada del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio [redacted] de fecha de expedición nueve de junio de dos mil quince, así como del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio [redacted] de fecha de expedición diez de noviembre de dos mil quince, así como el Dictamen rendido por el Director Responsable de Obra DRO-[redacted] y ratificado ante esta autoridad mediante comparecencia de fecha primero de agosto de dos mil diecisiete, documentales que fueron valoradas por esta autoridad mediante acuerdo de fecha tres de agosto de dos mil diecisiete, por lo que por economía procesal esta autoridad ya no analizará cuestiones que ya fue previamente analizada, salvo aquellas que sean necesarias para la calificación del acta de visita de verificación materia del presente asunto, por lo que se procede a su estudio directo en cuanto al fondo.----------

---

Una vez precisado lo anterior, del estudio y análisis de los**Certificados antes señalados,** se desprende en la parte conducente que al inmueble objeto del presente procedimiento, (el cual –salvo prueba en contrario- de conformidad con la copia cotejada con copia certificada de la escritura treinta y cuatro mil ochocientos siete, de fecha catorce de febrero de dos mil diecisiete resulta de la fusión de los predios ubicados en [redacted], en esta Ciudad), le aplica la zonificación HC/3/30 (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 (tres) niveles máximos de construcción 30 % mínimo de área libre) con una superficie máxima de construcción –en su conjunto- de 851.55m2 (ochocientos cincuenta y uno punto cincuenta y cinco metros cuadrados), en donde entre otros tiene permitido el uso de suelo de Oficinas, por lo que se hace evidente que el inmueble objeto del presente procedimiento, tiene permitido conforme a la zonificación antes señalada, tres (3) niveles máximos de construcción, una superficie máxima de construcción –en su conjunto- de 851.55m2 (ochocientos cincuenta y uno punto cincuenta y cinco metros cuadrados) y una superficie de área libre de equivalente al 30 %, así como el uso de oficinas observado al momento de la visita de verificación materia del presente procedimiento, 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 tres sótanos, planta baja y cinco niveles, es

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

decir, 6 (seis) niveles contados sobre nivel de banqueta, lo anterior es así, toda vez que la planta baja es considerada como un nivel más y el sótano observado no es cuantificable para los efectos de la presente determinación, una superficie de construcción de 2696m2 (dos mil seiscientos noventa y seis metros cuadrados), también lo que es que del Dictamen rendido por el Director Responsable de Obra DRO-[redacted] y ratificado ante esta autoridad mediante comparecencia de fecha primero de agosto 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 C. [redacted], con vigencia del doce de agosto de dos mil dieciséis hasta el doce de agosto 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 señalan los artículos 5 y 32 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, y atendiendo a las reglas de la lógica y de la experiencia, con arreglo a la sana crítica, esto es, sin razonar a voluntad, discrecionalmente o arbitrariamente las reglas de la sana crítica en su sentido formal mediante una operación lógica), del que se desprende que el Director Responsable de Obra DRO-[redacted] señaló en la parte conducente del Dictamen informativo que:---
----

Después de haber recorrido y medido el predio señalado, realizo las siguientes manifestaciones:

- **La superficie del predio es de 405.50 m².**
- **La superficie máxima de construcción es de 851.55.15 m²**
- **La obra cumple con la zonificación:**

Habitacional Comercial
Tres Niveles Sobre Nivel de Banqueta
Treinta porciento de área libre

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

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

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 la prueba aquí tratada radica en una presunción concreta, para el caso particular de que el Director Responsable de Obra DRO-[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 en la materia, el cual al ser un AUXILIAR DE LA ADMINISTRACIÓN, tiene las facultades y conocimientos técnicos requeridos para hacer velar la observancia de la normatividad aplicable a la materia de construcciones, tal y como lo refieren los artículo 32 y 33 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, mismos que a continuación se citan para mayor referencia. ----------

8/16

ARTÍCULO 32.- Director Responsable de Obra es la persona física auxiliar de la Administración, con autorización y registro de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, que se hace responsable de la observancia de la Ley, de este Reglamento y demás disposiciones aplicables, en el acto en que otorga su responsiva relativa al ámbito de su intervención profesional. ----------

ARTÍCULO 33.- Para obtener el registro de Director Responsable de Obra, se deben satisfacer los siguientes requisitos: ----------

I. *Acreditar que posee cédula profesional correspondiente a alguna de las siguientes profesiones: Arquitecto, Ingeniero Arquitecto, Ingeniero Civil, Ingeniero Constructor Militar o Ingeniero Municipal;*

II. *Acreditar ante la Comisión, que conoce la Ley y su Reglamento, el presente Reglamento y sus Normas, la Ley Ambiental y demás leyes y disposiciones relativas al diseño urbano, vivienda, construcción, imagen urbana, anuncios, equipamiento, mobiliario urbano y la conservación del Patrimonio Histórico, Artístico y Arqueológico de la Federación o del*

Instituto de Verificación Administrativa del D.F.
Dirección General
Coordinación de Substanciación de Procedimientos
Dirección de Calificación "A"
Carolina núm. 132, piso 1°
Col. Noche Buena, C.P. 03720
inveadf.df.gob.mx
T. 4737 4700

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 en virtud que esta autoridad se rige bajo el principio de buena fe que señalan los artículos 5 y 32 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, se tienen por ciertas, salvo prueba superveniente en contrario, las características del inmueble asentadas en el dictamen de referencia, en ese sentido esta autoridad determina que el visitado observa las disposiciones legales y reglamentarias en materia de uso de suelo, respecto a los niveles, superficie de construcción, superficie de área libre, y uso de suelo desarrollado, de conformidad con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de foli[redacted]de fecha de expedición nueve de junio de dos mil quince, así como del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio [redacted]de fecha de expedición diez de noviembre de dos mil quince, en relación con el Dictamen rendido por el Director Responsable de Obra DRO-1234 [redacted] y ratificado ante esta autoridad mediante comparecencia de fecha primero de agosto de dos mil diecisiete, tal y como se señaló mediante acuerdo de fecha tres de agosto de dos mil diecisiete en el que se indicó:--------- 9/16

En ese sentido, antes de determinar si, las probanzas ofrecidas por el promovente, resultan suficientes, para lograr subsanar la irregularidad que dio origen al estado de suspensión total temporal de actividades, derivada de la implementación de la medida cautelar y de seguridad impuesta al inmueble visitado, es necesario señalar que, tal y como consta del contenido del Acta de Visita de Verificación de fecha **dieciséis de junio de dos mil diecisiete**, el Personal Especializado en Funciones de Verificación actuante observó una **"OBRA NUEVA EN PROCESO DE ACABADOS, OFICINAS EN FUNCIONAMIENTO Y LOCALES COMERCIALES SIN OPERAR"**, de igual forma se midieron diversas superficies, entre las cuales se encuentran las siguientes: **2.- A) DEL INMUEBLE ES DE 392 M2 (TRESCIENTOS NOVENTA Y DOS METROS CUADRADOS); 2.- B) LA UTILIZADA ES DE 3,480 M2 (TRES MIL CUATROCIENTOS OCHENTA METROS CUADRADOS); 2.- C) LA CONSTRUIDA ES DE 2,696 M2 (DOS MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y SEIS METROS CUADRADOS); 2.- D) LA ALTURA ES DE 15.30 M (QUINCE PUNTO TREINTA METROS LINEALES); 2.- E) NO CUENTA CON ÁREA LIBRE**. Ahora bien, de la lectura que se haga de la copia cotejada con copia certificada del **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, Folio [redacted], de fecha de expedición [redacted] de noviembre de dos mil quince**, se observa que, en el mismo, se certificó que: *"[...]de acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación* ***CUAJIMALPA DE MORELOS****, aprobado por la H. Asamblea de Representantes del Distrito Federal, y publicado en la*

Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 10 de abril y 31 de julio de 1997, para los efectos de obligatoriedad y cumplimiento por parte de particulares y autoridades, determina que el predio o inmueble de referencia, le aplica la ***zonificación: HC/3/30***** (Habitacional con comercio en planta baja, 3 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre) [...]"* (Sic), de igual forma, la copia cotejada con copia certificada del **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, Folio 38508-151GUF15, de fecha de expedición nueve de junio de dos mil quince**, se observa que, en el mismo, se certificó que: *"[...] de acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación* ***CUAJIMALPA DE MORELOS****, aprobado por la H. Asamblea de Representantes del Distrito Federal, y publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 10* ***de abril y 31 de julio de 1997****, para los efectos de obligatoriedad y cumplimiento por parte de particulares y autoridades, determina que al predio o inmueble de referencia, le aplica la* ***zonificación: HC/3/30*** *(Habitacional con comercio en planta baja, 3 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre) [...]"* (Sic), no obstante, tomando en cuenta la probanza marcada con el numeral *"1"* en el presente acuerdo, consistente en el **Dictamen Técnico de Obra de fecha diez de julio de dos mil diecisiete,** del cual se advierte que el Director Responsable de Obra Ingeniero Reyes Hernández Estrada, DRO-1234, asentó en dicho dictamen que la superficie del predio es de **405.60 m² (cuatrocientos cinco punto cincuenta metros cuadrados), la superficie máxima de construcción es de 851.55.15 m² (ochocientos cincuenta y uno punto cincuenta y cinco punto quince metros cuadrados)**, además refiere que la obra cumple con la zonificación aplicable, es decir, ***Habitacional Comercial, 3 niveles máximos de altura y treinta por ciento de área libre***, aunado a lo anterior, de dicho dictamen se advierte textualmente lo siguiente: *"[...] Lo anterior* ***, de conformidad con los Certificados Únicos de Zonificación de Uso de Suelo con folio*** [redacted]*"* (Sic), en consecuencia, tomando en cuenta las probanzas ofrecidas por el promovente, así como el contenido del **Dictamen Técnico de Obra de fecha diez de julio de dos mil diecisiete,** resulta evidente que el inmueble ubicado en **Avenida Secretaría de Marina, Colonia Lomas del Chamizal, del Órgano Político Administrativo en Cuajimalpa de Morelos, en la Ciudad de México, identificado mediante fotografías insertas en la orden de visita de verificación**, cumple con la zonificación aplicable en el **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, Folio** [redacted]**, de fecha de expedición diez de noviembre de dos mil quince**, así como del **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, Folio** [redacted] **de fecha de expedición nueve de junio de dos mil quince**, luego entonces, se puede presumir que se han colmado las situaciones de que presuponen la existencia peligro inminente para la salud, la integridad y bienes de las personas y la seguridad pública en el inmueble en comento. ----------

10/16

Por tanto, Tomando en consideración lo antes expuesto, esta autoridad advierte que se han colmado las situaciones de que presuponen la existencia peligro inminente para la salud, la integridad y bienes de las personas y la seguridad pública. Es importante señalar que esta autoridad no prejuzga en el presente acuerdo, respecto de la calificación del acta de visita de verificación, toda vez que dicho pronunciamiento se hará en el momento en que se emita la resolución definitiva en el expediente en que se actúa. En consecuencia, con fundamento en el último párrafo del artículo 46 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, **esta autoridad declara PROCEDENTE AUTORIZAR LA SOLICITUD DEL LEVANTAMIENTO DE LAS MEDIDAS CAUTELARES Y DE SEGURIDAD CONSISTENTE EN LA SUSPENSIÓN TOTAL TEMPORAL DE ACTIVIDADES Y EL RETIRO DE LOS SELLOS correspondientes** al inmueble ubicado en **Avenida Secretaría de Marina, Colonia Lomas del Chamizal, del Órgano Político Administrativo en Cuajimalpa de Morelos, en la Ciudad de México, identificado mediante fotografías insertas en la orden de visita de verificación**. ----------

TERCERO.- Se **AUTORIZA EL LEVANTAMIENTO DE LA MEDIDA CAUTELAR Y DE SEGURIDAD CONSISTENTE EN LA SUSPENSIÓN TOTAL TEMPORAL DE ACTIVIDADES** que impera en el inmueble ubicado en **Avenida Secretaría de Marina, Colonia Lomas del Chamizal, del Órgano Político Administrativo en Cuajimalpa de Morelos, en la Ciudad de México, identificado mediante fotografías insertas en la orden de visita de verificación**, de conformidad con lo establecido en el último párrafo del artículo 46 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.----------

En ese sentido esta autoridad determina que el visitado observa las disposiciones legales y reglamentarias en materia de uso de suelo, respecto a los niveles, superficie de construcción, superficie de área libre, y uso de suelo desarrollado, de conformidad con el

Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de foli[redacted] de fecha de expedición nueve de junio de dos mil quince, así como del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio [redacted] de fecha de expedición diez de noviembre de dos mil quince, en relación con el Dictamen rendido por el Director Responsable de Obra DRO-[redacted] y ratificado ante esta autoridad mediante comparecencia de fecha primero de agosto de dos mil diecisiete, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismo que se cita:--

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

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

*"**Artículo 47.**-Las normas de ordenación establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo. Las Secretaría las expedirá en los términos que señale esta ley y su reglamento".*-- 11/16

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

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

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

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

__Artículo 125.__ Los certificados de zonificación se clasifican en: ---------------------------------

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

II. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital. Es el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble

determinado establecen los instrumentos de planeación de desarrollo urbano, cuya solicitud y expedición se realizará por medios electrónicos. Este documento no crea derechos de propiedad, posesión, ni prejuzga sobre ellos ni constituye permiso, autorización o licencia. ---

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

Una vez realizado el trámite para el cual fue solicitado cualquiera de los certificados antes señalados, no será necesario obtener una nueva certificación, a menos que se modifique el uso y superficie por uso solicitado del inmueble, o a través de los Programas de Desarrollo Urbano que entren en vigor. ---

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

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

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

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

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

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

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

Por lo que hace al uso de suelo utilizado en el inmueble visitado, en relación con los usos autorizados en términos de la zonificación aplicable, esta autoridad determina no emitir pronunciamiento alguno al respecto, toda vez que al momento en que se practicó la visita de verificación materia del presente asunto, únicamente se advirtió que el inmueble objeto del presente procedimiento se trataba de una obra nueva en proceso de construcción, sin que pudiera determinarse el uso que en su caso se destinará en la totalidad del 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;*
> *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. --

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 Dictamen rendido por el Director Responsable de Obra DRO-[redacted] ratificado ante esta autoridad mediante comparecencia de fecha primero de agosto de dos mil diecisiete, en relación con el Dictamen rendido por el Director Responsable de Obra DRO-[redacted] Estrada y ratificado ante esta autoridad mediante comparecencia de fecha primero de agosto de dos mil diecisiete, se resuelve no imponer sanción alguna a la persona moral denominada "Banca Mifel", Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso [redacted] copropietaria del inmueble materia del presente procedimiento.----------

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Instituto de Verificación Administrativa del D.F.
Dirección General
Coordinación de Substanciación de Procedimientos
Dirección de Calificación "A"
Carranza núm. 132, piso 11
Col. Noche Buena, C.P. 03720
inveadf.df.gob.mx
T. 4753 7700

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

---

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

---

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

---

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".----------

---

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

16/16

DECIMO.- Previa notificación de la presente determinación administrativa que conste en las actuaciones del procedimiento número INVEADF/OV/DUYUS/1546/2017, 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 PRIMERO.- CÚMPLASE ----------

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

---

LFS/MATG