





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

**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3016/2017  
700-CVV-RE-07**

párrafo, 3 fracciones V y IX, 7, 9, 40, 48 y 54 fracción I de Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal; 1, 2 fracciones II y VI, 3, 5 y 6 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VIII, IX, 7 fracciones I, II, III, IV, 8, 9 y 13 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal; 1, 2 fracciones III y V, 6 fracción IV, 7 apartado A fracciones I inciso d) y IV, 8 fracción II, 18, 19 fracción IV y Décimo Primero Transitorio de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 1, 2, 3 fracción VII, 7, 22 fracción II, 23, 25 apartado A BIS, sección primera, fracciones I, V, VIII y X del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, 1 fracción IV, 2, 3 fracciones II, III y V, 4, 14 fracción IV, 35 y 78 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

**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 **Coyoacán**, 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.-----

2/24

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

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



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



**CDMX**  
CIUDAD DE MÉXICO

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

**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3016/2017  
700-CVV-RE-07**

**LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS:**

CONSTITUIDO EN EL INMUEBLE UBICADO EN AVENIDA UNIVERSIDAD NÚMERO 1943 COLONIA BARRIO OXTOPULCO DELEGACIÓN COYOACAN, DOMICILIO ASENTADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN Y DADO POR CORRECTO POR EL C. VISITADO MISMO QUE CORRESPONDE CON LA NOMENCLATURA OFICIAL, SE TRATA DE UN INMUEBLE EN OBRA NUEVA EN ETAPA DE ACABADOS COLOCACION DE HERRERIA Y CARPINTERIA, SE ADVIERTE AL EXTERIOR TAPIAL DE LAMINA CON DOS ACCSESOS VEHICULARES, ASIMISMO SE OBSERVA LETRERO DE OBRA, AL INTERIOR SE OBSERVAN DOS SOTANOS, DOS TORRES CONSTRUCTIVAS, TORRE A DE PLANTA BAJA Y DIEZ NIVELES Y TORRE B PLANTA BAJA Y ONCE NIVELES, CABE SEÑALAR QUE LOS TRABAJOS QUE SE OBSERVAN AL MOMENTO CORRESPONDE AL DE COLOCACION DE HERRERIA PARA BALCONES Y COLOCACION DE CANCELERIA PARA VENTANAS. RESPECTO AL OBJETO Y ALCANCE SE HACE CONSTAR LO SIGUIENTE: 1.- SE OBSERVA QUE EL USO DE SUELO CORRESPONDE AL DE CONSTRUCCIÓN EN ETAPADE ACABADOS COLOCACIÓN DE HERRERIA PARA BALCONES Y COLOCACION DE CANCELERIA PARA VENTAS, 2.- LAS SIGUIENTES SUPERFICIES: A) DEL INMUEBLE 3387.82 M2 (TRES MIL TRECIENTOS OCHENTA Y SIETE PUNTO OCHENTA Y DOS METROS CUADRADOS); B) UTILIZADA 13558.63 M2 (TRECE MIL QUINIENTOS CINCUENTA OCHO PUNTO SESENTA Y TRES METROS CUADRADOS); C) CONSTRUIDA 11139.45 M2 (ONCE MIL CIENTO TREINTA Y NUEVE PUNTO CUARENTA Y CINCO METROS CUADRADOS); D) ALTURA 30 M (TREINTA METROS); E) ÁREA LIBRE 2419.18 M2 (DOS MIL CUATROCIENTOS DIECINUEVE PUNTO DIECIOCHO METROS CUADRADOS), RESPECTO A LAS LITERALES A.- SE EXHIBE CERTIFICADO EN COPIA SIMPLE DESCRITO EN EL APARTADO CORRESPONDIENTE Y B. - SE EXHIBE DICTAMEN DE IMPACTO URBANO Y DICTAMEN DE IMPACTO AMBIENTAL EN COPIA SIMPLE DESCRITO EN EL APARTADO CORRESPONDIENTE.

3/24

De lo anterior, se desprende que se trata de una obra nueva en etapa de acabados, conformada en su conjunto por dos torres conformadas por dos sótanos, una de ellas contando con planta baja y diez niveles y otra más contando con planta baja y once niveles, lo que da un total en su conjunto de doce niveles contados a partir de nivel banquetea, 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, todo ello en una superficie del predio de 3387.82m<sup>2</sup> (tres mil trescientos ochenta y siete punto ochenta y dos metros cuadrados), con una superficie construida de 11,139.45m<sup>2</sup> (once mil ciento treinta y nueve punto cuarenta y cinco metros cuadrados) y superficie de área libre de 2419.18m<sup>2</sup> (dos mil cuatrocientos diecinueve punto dieciocho metros cuadrados), superficies que se determinaron utilizando telemetro Laser Digital marca Bosch GLM 150, tal y como lo asienta el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, quien se encuentra dotado de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones, de conformidad con lo previsto en el artículo 29 fracción III de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal y 3 fracción XVI del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

Novena Época



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

Carolina... 30 piso 11  
Col. Noche Buena, C.P. 03720  
Tel: 52 55 56 00 00

1 4317 0000



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

**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3016/2017  
700-CVV-RE-07**

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”.*-----

4/24

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*



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/3016/2017  
700-CVV-RE-07**

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 banqueteta... b) . (sic)-----

Es decir, la construcción bajo el nivel de banqueteta 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.-----

5/24

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:  
I.- CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACION DE USO DEL SUELO expedido por SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, tipo COPIA SIMPLE, con fecha de expedición PRIMERO DE JUNIO DE DOS MIL DIECISEIS, con vigencia de DE UN AÑO CONTADO A PARTIR DEL DÍA SIGUIENTE A SU EXPEDICIÓN, FOLIO 34641-151ALJE16, PARA EL INMUEBLE AV. UNIVERSIDAD 1943, BARRIO OXTAPULCO- UNIVERSIDAD CP 04340, COYOACAN, CUENTA PREDIAL 159-900-26-000-5.-----

FOLIO: OVDUYUS/3016/2017

II.- DICTAMEN DE ESTUDIO DE IMPACTO URBANO expedido por SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, tipo COPIA SIMPLE, con fecha de expedición VEINTIDOS DE JUNIO DE DOS MIL QUINCE, con vigencia de DOS AÑOS CONTADOS A PARTIR DEL DÍA SIGUIENTE A SU NOTIFICACIÓN CON FIRMA AUTÓGRAFA DEL C. ARQ. FERNANDO MENDEZ BERNAL., SEDUVI/13344/2015, DGAU.15/DERU/043/2015 DICTAMEN DE IMPACTO URBANO AV. UNIVERSIDAD 1943, COLONIA BARRIO OXTOPULCO UNIVERSIDAD DELEGACIÓN COYOACAN EN DONDE RESUELVE SE EMITE DICTAMEN DE ESTUDIO DE IMPACTO URBANO PARA EL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE UN CONJUNTO HABITACIONAL PARA 94 VIVIENDAS. EL PRSENTE DICTAMEN NO CONSTITUYE AUTORIZACIÓN.-----

III.- RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA expedido por SECRETARÍA DEL MEDIO AMBIENTE, tipo COPIA SIMPLE, con fecha de expedición NUEVE DE FEBRERO DE DOS MIL QUINCE, con vigencia de NO INDICA, FOLIO SEDEMA/DGRA/DEIA/000897/2015, PARA EL PROYECTO DENOMINADO RESIDENCIAL UNIVERSIDAD 1943, PREDIO UBICADO EN AVENIDA UNIVERSIDAD 1943, COLONIA BARRIO OXTOPULCO UNIVERSIDAD DELEGACIÓN COYOACAN, SE OTORGA LA AUTORIZACIÓN CONDICIONADA EN MATERIA DE IMPACTO AMBIENTAL DEL PROYECTO EN LOS TERMINOS QUE INDICA LA RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA, CON FIRMA AUTÓGRAFA DEL ING. RUBEN LAZOS VALENCIA DIRECTOR GENERAL DE REGULACIÓN AMBIENTAL.-----



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



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

**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3016/2017  
700-CVV-RE-07**

Cabe señalar que por lo que hace a la copia del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 34641-151ALJE16 de fecha de expedición primero de junio de dos mil dieciséis, la misma no se toma en consideración para efectos de la presente determinación, ya que la misma conto con una vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, esto fue hasta el día dos de junio de dos mil diecisiete, ya no encontrándose vigente al momento de la visita de verificación materia del presente procedimiento, aunado a que de las constancias que integran el presente procedimiento se advierte una documental de vigencia actualizada, respecto de la cual esta autoridad se pronunciara en líneas subsecuentes, asimismo, por lo que respecta al resto de las documentales exhibidas durante la práctica de la visita de verificación, esta autoridad se pronunciara de ellas en líneas subsecuentes.-----

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

6/24

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

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

**Registró No. 170209**

**Localización:**  
Novena Época



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/3016/2017  
700-CVV-RE-07**

*Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito  
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta  
XXVII, Febrero de 2008  
Página: 2371  
Tesis: I.3o.C.671 C  
Tesis Aislada*

*Materia(s): Civil*

**PRUEBAS. PARA DETERMINAR SU IDONEIDAD HAY QUE ATENDER A LA MANERA EN QUE REFLEJAN LOS HECHOS A DEMOSTRAR.**

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

7/24

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

**Registro No. 175823**

**Localización:**

*Novena Época*

*Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito*

*Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*

*XXIII, Febrero de 2006*

*Página: 1888*

*Tesis: I.1o.A.14 K*



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

Caroline núm. 132 piso 11  
Col. Noche Buena C.P. 03720  
inveadf@gov.mx

T 4737 7700



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

**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3016/2017  
700-CVV-RE-07**

Tesis Aislada

Materia(s): Común

**PRUEBAS EN EL JUICIO DE AMPARO. LA FALTA DE IDONEIDAD Y PERTINENCIA IMPLICA QUE EL JUEZ DE DISTRITO NO ESTÉ OBLIGADO A RECABARLAS.**

Los artículos 150 y 152 de la Ley de Amparo, así como el 79 del Código Federal de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria a los juicios de garantías, disponen que en el juicio de amparo son admisibles toda clase de pruebas, con excepción de la de posiciones y de las que atenten contra la moral y el derecho y que, a efecto de que las partes puedan rendirlas, las autoridades están obligadas a expedir con toda oportunidad las que tengan en su poder y si no cumplen con esa obligación, a petición del interesado, el Juez de Distrito les exigirá tales medios de prueba con el único requisito de que, previo a esa petición, se hubieran solicitado directamente a los funcionarios. Sin embargo, el contenido de dichos dispositivos no debe interpretarse en el sentido de que el juzgador está obligado, en todos los casos, a recabar las pruebas ofrecidas por las partes, sino que, para su admisión, deben cumplir con los principios de pertinencia e idoneidad. Ahora bien, el primero de tales principios impone como limitación al juzgador, tanto al calificar la admisión o desechamiento de las pruebas ofrecidas por las partes como las que traiga oficiosamente, que tengan relación inmediata con los hechos controvertidos, con la finalidad de evitar, por economía procesal, diligencias innecesarias y carentes de objeto, y el segundo, regido, a su vez, por los principios de expeditéz en la administración de justicia y de economía procesal, consiste en que la prueba sea el medio apropiado y adecuado para probar el hecho que se pretende demostrar, de modo que intentar recabar una prueba que no cumpla con esas exigencias provocaría una mayor dilación en el trámite del proceso en perjuicio de los justiciables y de la pronta y expedita impartición de justicia.

8/24

**PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL PRIMER CIRCUITO.**

Queja 10/2004. María Angélica Sigala Maldonado. 25 de febrero de 2004. Unanimidad de votos. Ponente: Carlos Ronzon Sevilla. Secretario: Rodrigo Mauricio Zerón de Quevedo.—

En dicho sentido, esta autoridad determina que la única documental idónea que obra en las constancias que integran el expediente en que se actúa para acreditar en su caso el uso de suelo y superficies desarrollados en el inmueble visitado, es la copia cotejada con original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 37729-151ALJE17 de fecha de expedición primero de junio de dos mil diecisiete, el cual esta autoridad determina tomar en cuenta para los efectos de la presente determinación, toda vez que



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

Carolina núm. 132 pte. 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/3016/2017  
700-CVV-RE-07**

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, y en aplicación del principio del buen derecho, es procedente tomar en cuenta dicho documento para los efectos de la presente determinación, aunado a que el promovente para acreditar los hechos o circunstancias argüidos, presentó el acervó probatorio anteriormente señalado, lo cual constituye para esta autoridad el reconocimiento de que el promovente actúa en el proceso con probidad, con el sincero convencimiento de hallarse asistido de razón, y que por esa circunstancia pueden aportar ese tipo de medios de prueba, máxime que por la aceptación de la oferente y la falta de reticencia o prueba en contrario exige la aplicación de las reglas de la lógica y la experiencia, por lo que sirve de apoyo la siguientes tesis: ----

*Época: Novena Época*

*Registro: 179656*

*Instancia: SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL CUARTO CIRCUITO*

*Tipo Tesis: Tesis Aislada*

*Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*

*Localización: Tomo XXI, Enero de 2005*

*Materia(s): Administrativa*

*Tesis: IV.2o.A.118 A*

*Pag. 1725*

*[TA]; 9a. Época; T.C.C.; S.J.F. y su Gaceta; Tomo XXI, Enero de 2005; Pág. 1725*

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

*Conforme al artículo 13 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, la actuación administrativa en el procedimiento se desarrollará con arreglo a diversos principios, entre ellos, el de la buena fe; por tanto, debe considerarse que éste es un principio de derecho positivo que norma la conducta de la administración hacia los administrados y de éstos hacia aquélla, y que, por constituir un concepto jurídico indeterminado, debe ponderarse objetivamente en cada caso, según la intención revelada a través de las manifestaciones exteriores de la conducta, tanto de la administración pública como del administrado. En esa tesitura, si el precepto legal en comento prohíbe a las autoridades administrativas toda actuación contraria a la buena fe, el acto en que tal actuación se concrete es contrario a derecho, ilícito y, por tanto, debe declararse inválido.*

**SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL CUARTO CIRCUITO.**





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

**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3016/2017  
700-CVV-RE-07**

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

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

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

10/24

**TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO**

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

*Amparo directo 183/2012. Comunicaciones Nextel de México, S.A. de C.V. 19 de abril de 2012. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Francisco Mota Cienfuegos. Secretaria: Ariadna Ivette Chávez Romero.*

*Amparo en revisión 85/2012. Ilena Fabiola Terán Camargo. 19 de abril de 2012. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Francisco Mota Cienfuegos. Secretaria: Ariadna Ivette Chávez Romero.*

*Amparo directo 237/2012. Mireya Leonor Flores Nares. 10 de mayo de 2012. Unanimidad de votos. Ponente: Neófito López Ramos. Secretario: José Luis Evaristo Villegas. -----*



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

Caroline núm. 132 piso 11  
Col. Noche Buena C.P. 06720  
inveadf@gob.mx

T. 4721 7700



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

**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3016/2017  
700-CVV-RE-07**

Ahora bien, del documento antes descrito, mismo que tiene pleno valor probatorio al tratarse de documento público expedido por funcionario público en ejercicio de sus funciones, de conformidad con los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado de manera supletoria a la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, se desprende que fue expedido con fecha primero de junio de dos mil diecisiete, teniendo una vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, esto es hasta el dos de junio de dos mil dieciocho, por lo que el mismo se encontraba vigente al momento de la visita de verificación, así como al momento en que se emite la presente determinación, consecuentemente resulta procedente tomarlo en cuenta para la emisión de la presente determinación.-----

En ese sentido del estudio y análisis del Certificado antes referido se desprende que al inmueble visitado le aplica la zonificación directa H/3/50 (Habitacional, tres niveles máximos de construcción 50% mínimo de área libre), y por norma de ordenación sobre vialidad en Avenida Universidad en el tramo N-O, de Avenida Miguel Ángel de Quevedo a Avenida de los Insurgentes HM/6/40 Habitacional Mixto, seis niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre), asimismo en dicho Certificado se hace constar que mediante acuerdo por el que se aprueba el Dictamen para la Constitución de un Polígono de Actuación mediante Sistema de Actuación Privado, para el predio visitado, Registrado con el número de folio 7259-151BRJO14, e inscrito en el Registro de los Planes y Programas en el Libro V de Polígonos de Actuación, volumen uno, Acta 224 (doscientos veinticuatro), de fecha de inscripción once de julio de dos mil catorce, de donde se desprende lo siguiente:-----

11/24

*El proyecto se encuentra sustentado en el estudio elaborado por el Perito en Desarrollo Urbano, Arq. José Hubier Vázquez Partida, con número de registro PDU-0114.*

**SEGUNDO.** El Polígono de Actuación deberá cumplir con las siguientes condiciones:

1. La superficie máxima de construcción, no podrá exceder 11,879.91 m<sup>2</sup>, de los cuales 11,490.21 m<sup>2</sup> se encuentran sobre el nivel medio de banquetas (desplantados a 1.80 metros sobre el nivel de banqueta) y 389.700 m<sup>2</sup> ubicados bajo el nivel medio de banquetas, que corresponden a 3.60 veces el área del terreno (v.a.t.)
2. El proyecto se desarrollará en una superficie de desplante, de 1,161.570 m<sup>2</sup>, equivalente al 35.20% de la superficie de terreno, y proporcionará un área libre de 2,138.430 m<sup>2</sup>, equivalente al 64.80% de la superficie del terreno.
3. El proyecto no podrá rebasar los trece (13) niveles (Planta Baja más 12 niveles) sobre el nivel medio de banqueta y tendrá una altura de 42.60 metros al nivel de piso terminado de la azotea y 43.50 metros al nivel superior del pretil.
4. El estacionamiento deberá cumplir con lo indicado en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y su Norma Técnica Complementaria para el Proyecto Arquitectónico.
5. Tramitar el Dictamen de Impacto Urbano, Estudio de Impacto Ambiental o Dictamen de Impacto Urbano-Ambiental, conforme a lo dispuesto en el Artículo 93 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.
6. Se deberá instalar un Sistema Alternativo para el Aprovechamiento y Captación de Agua Pluvial, autorizado por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México
7. Para la realización del proyecto, los interesados participantes deberán apearse a las disposiciones legales y reglamentarias, de los programas de desarrollo urbano y a la normatividad que de ellos deriva, y que resulten aplicables.

**TERCERO.** Los beneficiarios tienen la obligación de cumplir con todas las condiciones señaladas en el apartado anterior; de lo contrario, los responsables serán

En ese sentido debe indicarse que de dichas condicionantes únicamente se hace pronunciamiento de aquellas que materialmente pueden ser comprobables para esta autoridad administrativa, resultando así que por lo que respecta a la condicionante marcada con el numeral 5 (cinco) de los autos que integran el presente procedimiento se



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

Carolina núm. 132 piso 11  
Col. Nizkor Eveready, C.P. 03720  
Tel. 56 01 00 00

1 4737 7760



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

**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3016/2017  
700-CVV-RE-07**

desprende indicio como lo es la copia cotejada con original del oficio SEDEMA/DGRA/DEIA/000897/2015 de fecha nueve de febrero de dos mil quince, signado por el Director General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente, a través del cual se otorga la autorización condicionada en materia de Impacto ambiental para la realización del proyecto señalado desarrollado en el inmueble materia del presente procedimiento, así como la copia cotejada con original del oficio SEDUVI/DGAU/13344/2015 DGAU.15/DEIU/043/2015 de fecha veintidós de junio de dos mil quince, signado por el Director General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, mediante el cual se emite dictamen de estudio de impacto urbano positivo para el proyecto de construcción de un conjunto habitacional para 92 (noventa y dos) viviendas denominado “Residencial Universidad” a desarrollar en el inmueble materia del presente procedimiento, el cual si bien es cierto tenía una vigencia de dos años contados a partir del día siguiente a su notificación, lo cierto es que esta autoridad no tiene elementos para determinar la fecha en que dicho dictamen fue notificado por lo que atendiendo al principio de buena fe por el que se rige esta autoridad determina tomarlo en consideración, documentales que tienen pleno valor probatorio al tratarse de documento público expedido por funcionario público en ejercicio de sus funciones, de conformidad con los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado de manera supletoria a la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal y que permiten arribar a la conclusión que dicha condicionante es cumplida, de igual forma y en lo que respecta a las condicionantes señaladas con los numerales 1, 2 y 3, de conformidad con lo observado durante la visita de verificación materia del presente procedimiento, esta autoridad considera –salvo prueba en contrario- que se da cumplimiento con las mismas, en ese sentido y en relación al resto de las condicionantes, esta autoridad no puede emitir pronunciamiento respecto del cumplimiento de las mismas, en virtud de que se considera que dichas condicionantes deben respetarse al concluir el proyecto pretendido, por lo que al encontrarse al momento de la visita de verificación en etapa de acabados, no se cuenta con los elementos suficientes, para determinar el cumplimiento o incumplimiento de dichas condicionantes al momento de la visita de verificación, por lo que esta autoridad se encuentra imposibilitada para emitir pronunciamiento alguno al respecto, sin embargo considerando que es obligación de los beneficiarios de dicho dictamen cumplir con todas las condicionantes señaladas, aunado a que esta autoridad se rige bajo el principio de buena fe que señalan los artículos 5 y 32 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7, se puede concluir –salvo prueba en contrario- que se dieron por satisfechas las condicionantes aquí presentadas, resultando procedente tomar en cuenta dicho Dictamen, máxime que el visitado para acreditar los hechos o circunstancias argüidos, presentó el acervo probatorio anteriormente señalado, lo cual

12/24



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

Carolina num. 132 piso 11  
Col. Noche Buena C.P. 06720  
inveadf@gob.mx

3 4737 0700



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

**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3016/2017  
700-CVV-RE-07**

constituye para esta autoridad el reconocimiento de que la promovente actúa en el proceso con probidad, con el sincero convencimiento de hallarse asistido de razón, y que por esa circunstancia pueden aportar ese tipo de medios de prueba, máxime que por la aceptación de la oferente y la falta de reticencia o prueba en contrario exige la aplicación de las reglas de la lógica y la experiencia, por lo que sirve de apoyo la siguientes tesis:-----

Época: Novena Época

Registro: 179656

Instancia: SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL CUARTO CIRCUITO

Tipo Tesis: Tesis Aislada

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Localización: Tomo XXI, Enero de 2005

Materia(s): Administrativa

Tesis: IV.2o.A.118 A

Pag. 1725

[TA]; 9a. Época; T.C.C.; S.J.F. y su Gaceta; Tomo XXI, Enero de 2005; Pág. 1725

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

Conforme al artículo 13 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, la actuación administrativa en el procedimiento se desarrollará con arreglo a diversos principios, entre ellos, el de la buena fe; por tanto, debe considerarse que éste es un principio de derecho positivo que norma la conducta de la administración hacia los administrados y de éstos hacia aquélla, y que, por constituir un concepto jurídico indeterminado, debe ponderarse objetivamente en cada caso, según la intención revelada a través de las manifestaciones exteriores de la conducta, tanto de la administración pública como del administrado. En esa tesitura, si el precepto legal en comento prohíbe a las autoridades administrativas toda actuación contraria a la buena fe, el acto en que tal actuación se concrete es contrario a derecho, ilícito y, por tanto, debe declararse inválido.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL CUARTO CIRCUITO.

Amparo directo 11/2004. Profesionales Mexicanos de Comercio Exterior, S.C. 28 de septiembre de 2004. Unanimidad de votos. Ponente: José Carlos Rodríguez Navarro. Secretaria: Rebeca del Carmen Gómez Garza.

TA]; 10a. Época; T.C.C.; S.J.F. y su Gaceta; Libro XIII, Octubre de 2012, Tomo 4; Pág. 2517





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

**EXPEDIENTE: INVEADF/OVIDUYUS/3016/2017  
700-CVV-RE-07**

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

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

14/24

**TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO**

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

*Amparo directo 183/2012. Comunicaciones Nextel de México, S.A. de C.V. 19 de abril de 2012. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Francisco Mota Cienfuegos. Secretaria: Ariadna Ivette Chávez Romero.*

*Amparo en revisión 85/2012. Ilena Fabiola Terán Camargo. 19 de abril de 2012. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Francisco Mota Cienfuegos. Secretaria: Ariadna Ivette Chávez Romero.*

*Amparo directo 237/2012. Mireya Leonor Flores Nares. 10 de mayo de 2012. Unanimidad de votos. Ponente: Neófito López Ramos. Secretario: José Luis Evaristo Villegas. -----*

Una vez precisado lo anterior, del estudio y análisis del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 37729-151ALJE17 de fecha de expedición primero de junio de dos mil diecisiete, se advierte que de conformidad con el Dictamen para la Constitución de un Polígono de Actuación mediante Sistema de Actuación Privado, para el predio visitado, Registrado con el número de folio 7259-151BRJO14, e inscrito en el Registro de los Planes y Programas en el Libro V de Polígonos de Actuación, volumen uno, Acta 224



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. 06726  
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/3016/2017  
700-CVV-RE-07

(doscientos veinticuatro), de fecha de inscripción once de julio de dos mil catorce, el inmueble visitado debe respetar los siguientes lineamientos: -----

“PRIMERO. Se aprueba la constitución del Polígono de Actuación mediante el Sistema de Actuación Privado, solicitado por el ciudadano Jorge Eduardo Bravo Serralde, en su calidad de Apoderado Legal de Tredix, Sociedad Civil, a través de la Ventanilla Única de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda SEDUVI-SITE (Sistema Integral de Trámites Electrónicos), con el número de Folio 7259-61BRJO14, para el predio ubicado en la Avenida Universidad número 1943, Barrio Oxtopulco Universidad, Delegación Coyoacán, con una superficie de terreno de 3,300.00 m<sup>2</sup>, para llevar a cabo la construcción de dos (2) torres para 96 departamentos. El proyecto en su conjunto, contará con una superficie de desplante de 1,161.57 m<sup>2</sup> (35.20%); a partir de 1080 metros sobre el nivel de banqueta, un área libre de 2,138.43 m<sup>2</sup> (64.80%), con una superficie total de construcción de 11,878.91 m<sup>2</sup>, que corresponde a 3.60 veces el área del terreno (v.a.t.), conforme a lo siguiente:

**SOBRE EL NIVEL MEDIO DE BANQUETA**

Cada una de las torres se desplanta en 580,785 m<sup>2</sup>, a partir de 1.80 metros sobre el nivel de banqueta, alcanzando una altura de 42.60 metros al nivel de piso terminado de la azotea y 43.50 metros al nivel superior del petril, y se desarrolla en 13 niveles (Planta Baja más doce niveles), con una superficie de construcción de 5,740.105 m<sup>2</sup> en la que se da cabida a 48 departamentos.

Niveles sobre el nivel medio de banquetas	Superficie de construcción Torre 1	Superficie de construcción Torre 2	Superficie de construcción	Uso	Número de viviendas
Nivel 1 (Planta Baja)	580,785 m <sup>2</sup>	580,785 m <sup>2</sup>	1,161.57 m <sup>2</sup>	Habitacional	48 viviendas en Torre 1
Nivel 2 a Nivel 12	5,138.615 m <sup>2</sup> (467.165 m <sup>2</sup> por nivel)	5,138.615 m <sup>2</sup> (467.165 m <sup>2</sup> por nivel)	10,277.63 m <sup>2</sup>		48 viviendas en Torre 2
/ Nivel 13	20.505 m <sup>2</sup>	20.505 m <sup>2</sup>	41.01 m <sup>2</sup>		-
<b>Superficie total</b>	<b>5,740.105 m<sup>2</sup></b>	<b>5,740.105 m<sup>2</sup></b>	<b>11,480.21 m<sup>2</sup></b>	-	<b>96</b>

**BAJO EL NIVEL MEDIO DE BANQUETA**

Este Proyecto cuenta con un semisótano y un sótano, con una superficie total construida de 5,622.43 m<sup>2</sup> conforme a lo siguiente:

**a) Superficie Habitable**

La torre 1 cuenta, con un área de Amenidades en una superficie de construcción de 100.57 m<sup>2</sup>, y la Torre 2 cuenta con un área de Amenidades con una superficie de construcción de 299.13 m<sup>2</sup>. Ambas áreas, por tratarse de superficies habitables, cuantifican como intensidad de construcción para efectos del Polígono de Actuación.

**b) Superficie No Habitable**

Adicionalmente, existe una superficie de 5,222.73 m<sup>2</sup> que aloja 234 cajones de estacionamiento, que por tratarse de un área no habitable, no cuantifica para efectos del Polígono de Actuación.

Niveles bajo el nivel medio de banquetas	Superficie de construcción Torre 1	Superficie de construcción Torre 2	Superficie de construcción	Uso
Sótano 1	100.57 m <sup>2</sup>	299.13 m <sup>2</sup>	399.70 m <sup>2</sup>	Habitacional (Amenidades)
	961.365 m <sup>2</sup>	961.365 m <sup>2</sup>	1,922.73 m <sup>2</sup>	Estacionamiento
Sótano 2	1,652.00 m <sup>2</sup>	1,648.00 m <sup>2</sup>	3,300.00 m <sup>2</sup>	Habitacional (Amenidades)
Superficie Habitable	100.57 m <sup>2</sup>	299.13 m <sup>2</sup>	399.70 m <sup>2</sup>	
Superficie No Habitable	2,613.365 m <sup>2</sup>	2,609.365 m <sup>2</sup>	5,222.73 m <sup>2</sup>	Estacionamiento
<b>Superficie Total</b>	<b>2,713.935 m<sup>2</sup></b>	<b>2,908.495 m<sup>2</sup></b>	<b>5,622.43 m<sup>2</sup></b>	

De lo anterior se desprende que al inmueble visitado tiene permitidos hasta 13 (trece) niveles, debiendo respetar una superficie total de construcción sobre nivel de banqueta de 11480.21m<sup>2</sup> (once mil cuatrocientos ochenta punto veintiuna metros cuadrados), y una superficie mínima de área libre de 2138.43m<sup>2</sup> (dos mil ciento treinta y ocho punto cuarenta y tres metros cuadrados) por lo que se hace evidente que los niveles observados en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación son los permitidos en las normas de zonificación y ordenación en materia de uso de suelo, de conformidad con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 37729-151ALJE17 de fecha de expedición primero de junio de dos mil diecisiete, el cual contiene el Dictamen para la Constitución de un Polígono de Actuación mediante Sistema de Actuación Privado, para





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

**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3016/2017  
700-CVV-RE-07**

el predio visitado, Registrado con el número de folio 7259-151BRJO14, e inscrito en el Registro de los Planes y Programas en el Libro V de Polígonos de Actuación, volumen uno, Acta 224 (doscientos veinticuatro), de fecha de inscripción once de julio de dos mil catorce,  toda vez que ha quedado precisado en líneas que anteceden el inmueble visitado se encontraba conformado por dos torres conformadas por dos sótanos, una de ellas contando con planta baja y diez niveles y otra más contando con planta baja y once niveles, lo que da un total en su conjunto de doce niveles contados a partir de nivel 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, y una superficie de área libre de 2419.18m2 (dos mil cuatrocientos diecinueve punto dieciocho metros cuadrados), tal y como se detalló en líneas anteriores, en virtud de lo anterior, esta autoridad determina que el visitado observa las disposiciones legales y reglamentarias en materia de uso del suelo, respecto del número de 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, folio 37729-151ALJE17 de fecha de expedición primero de junio de dos mil diecisiete, **el cual contiene el** Dictamen para la Constitución de un Polígono de Actuación mediante Sistema de Actuación Privado, para el predio visitado, Registrado con el número de folio 7259-151BRJO14, e inscrito en el Registro de los Planes y Programas en el Libro V de Polígonos de Actuación, volumen uno, Acta 224 (doscientos veinticuatro), de fecha de inscripción once de julio de dos mil catorce, en relación con el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismo que cita:-----

16/24

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

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

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

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



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. 03726  
inveadf@gob.mx

T. 4737 3700



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

**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3016/2017  
700-CVV-RE-07**

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.

17/24

**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





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

**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3016/2017  
700-CVV-RE-07**

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.-----

18/24

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 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 banqueteta, o si en la misma se incluyó los sótanos de referencia, ya que como ha quedado precisado la superficie de construcción bajo nivel de banqueteta 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



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/3016/2017  
700-CVV-RE-07**

reglamentarios aplicables, siendo importante destacar que en el supuesto sin conceder que la superficie de construcción señalada por el personal especializado en funciones de verificación haya sido considerada sobre nivel de banqueta con la misma se daría cumplimiento a lo señalado en la zonificación aplicable para el inmueble visitado.-----

Ahora bien, 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, 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: -----

19/24

**Artículo 77.** *Se requiere dictamen de impacto urbano o impacto urbano-ambiental para la obtención de autorización, licencia o registro de manifestación, cuando se pretendan ejecutar alguno de los siguientes proyectos: -----*

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

Sin que esta autoridad pueda hacer pronunciamiento alguno respecto del cumplimiento o incumplimiento de este punto, toda vez que se desconoce el uso de suelo que en su caso se destinará en la totalidad del inmueble visitado una vez concluida la obra, toda vez que al momento de la visita de verificación, el inmueble visitado se trataba de una obra nueva, lo que imposibilita a esta autoridad para hacer pronunciamiento alguno al respecto, no obstante, de las constancias que obran agregadas en autos se advierte la copia cotejada





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

**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3016/2017  
700-CVV-RE-07**

con original del oficio SEDEMA/DGRA/DEIA/000897/2015 de fecha nueve de febrero de dos mil quince, signado por el Director General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente, a través del cual se otorga la autorización condicionada en materia de Impacto ambiental para la realización del proyecto señalado desarrollado en el inmueble materia del presente procedimiento, así como la copia cotejada con original del oficio SEDUVI/DGAU/13344/2015 DGAU.15/DEIU/043/2015 de fecha veintidós de junio de dos mil quince, signado por el Director General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, mediante el cual se emite dictamen de estudio de impacto urbano positivo para el proyecto de construcción de un conjunto habitacional para 92 (noventa y dos) viviendas denominado “Residencial Universidad” a desarrollar en el inmueble materia del presente procedimiento, el cual si bien es cierto tenía una vigencia de dos años contados a partir del día siguiente a su notificación, lo cierto es que esta autoridad no tiene elementos para determinar la fecha en que dicho dictamen fue notificado por lo que atendiendo al principio de buena fe por el que se rige esta autoridad determina tomarlo en consideración, por lo que en la especie se cumpliría con la obtención de dicho dictamen.-----

20/24

Derivado de lo anterior y toda vez que el visitado observa las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en materia de uso de suelo, contenidas en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en términos de lo dispuesto en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 37729-151ALJE17 de fecha de expedición primero de junio de dos mil diecisiete, se resuelve no imponer sanción alguna a la persona moral denominada [REDACTED] propietaria del inmueble materia del presente procedimiento.-----

Derivado de lo anterior, y en virtud de que del estudio del texto del acta de visita de verificación, se advierte el cumplimiento a las disposiciones legales y reglamentarias en materia de uso de suelo en términos de la zonificación aplicable, esta autoridad determina procedente NO entrar al estudio y análisis del escrito de observaciones ingresado en la oficialía de partes de este Instituto, toda vez que en nada cambiaría el sentido de la presente resolución administrativa, adicionalmente que la visitada NO podría conseguir mayores beneficios que el que esta autoridad determine el cumplimiento a las disposiciones legales y reglamentarias en materia de uso de suelo, al respecto, sirven de apoyo por analogía la siguiente Tesis:-----

**No. Registro: 39,938**



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/3016/2017  
700-CVV-RE-07

**Precedente**

**Época: Quinta**

**Instancia: Tercera Sala Regional Hidalgo-México**

**Fuente: R.T.F.J.F.A. Quinta Época. Año V. No. 56. Agosto 2005.**

**Tesis: V-TASR-XXXIII-1729**

**Página: 354**

**CÓDIGO FISCAL DE LA FEDERACIÓN**

**EXHAUSTIVIDAD EN EL RECURSO ADMINISTRATIVO.- NO ES NECESARIO EL ESTUDIO DE TODOS LOS AGRAVIOS, SINO DE AQUEL QUE SEA SUFICIENTE PARA DESVIRTUAR LA VALIDEZ DEL ACTO RECURRIDO Y OTORGUE UN MAYOR BENEFICIO AL RECURRENTE.-** El artículo 132 del Código Fiscal de la Federación establece que cuando uno de los agravios sea suficiente para desvirtuar la validez del acto impugnado, bastará con el examen de dicho punto, lo que es congruente con el principio de prontitud de resolución que como garantía individual se establece por la Constitución Federal en el artículo 17; sin embargo, no debe perderse de vista que tal actuación se sujeta a la circunstancia de que el planteamiento analizado sea suficiente para declarar la ilegalidad del acto administrativo combatido y además, que de entre los que se expongan, aquél que fue declarado fundado sea el que implique un beneficio mayor al gobernado, ya sea porque se trate de un acto que es anterior a los demás y que con motivo de su ilegalidad concomitantemente implique la ilegalidad de los demás que le sucedan; o bien, porque el alcance de la ilegalidad sea mayor. (52)

21/24

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

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

*Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal.*

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

**I. La resolución definitiva que se emita.”**



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  
México, D.F.

01 497 7700



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

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3016/2017  
700-CVV-RE-07

**RESUELVE**

**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 la superficie de área libre observados en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación, se resuelve no imponer sanción alguna a la persona moral denominada [REDACTED]

[REDACTED], propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, lo anterior en términos de lo previsto en el considerando TERCERO de la presente resolución administrativa.

22/24

**CUARTO.-** Por lo que respecta a la superficie de construcción, al 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.

**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.



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/3016/2017  
700-CVV-RE-07

**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 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.-----

23/24

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](mailto:datos.personales@infodf.org.mx) o [www.infodf.org.mx](http://www.infodf.org.mx).....

**OCTAVO.-** Notifíquese el contenido de la presente resolución a la persona moral denominada [REDACTED]

[REDACTED] propietaria del inmueble materia del presente procedimiento, por conducto de su apoderado legal el [REDACTED]

[REDACTED] en su carácter de personas autorizados en los autos del presente procedimiento, en el domicilio ubicado en [REDACTED]

[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 con fundamento en los artículos 78 fracción I inciso c), 80, 81, 82 fracción I de la Ley de





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

**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3016/2017  
700-CVV-RE-07**

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/3016/2017, 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.-----

LFSI /MATG

