



En la Ciudad de México, a quince de enero de dos mil diecinueve.-----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble denominado "MERCEDES BENZ AUTOSAT", ubicado en Adolfo Prieto, número mil doscientos cuarenta y nueve (1249), colonia Del Valle, Delegación Benito Juárez, en esta Ciudad, atento a los siguientes:-----

-----RESULTANDOS-----

1. En fecha dieciocho de junio de dos mil dieciocho, se emitió la orden de visita de verificación al inmueble citado al proemio, identificada con el número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/1839/2018, misma que fue ejecutada el diecinueve del mismo mes y año, por la C. Carla Montserrat de la Mora Núñez personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados.-----

2. En fecha dos de julio de dos mil dieciocho, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por el C. [REDACTED] mediante el cual formuló observaciones y presentó las pruebas que consideró pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia de este asunto, recayéndole acuerdo de fecha cinco de julio de dos mil dieciocho, mediante el cual se previno al promovente a efecto de que subsanara las faltas en su escrito, por lo que en fecha seis de agosto de dos mil dieciocho, el C. [REDACTED] presentó a través de Oficialía de Partes de este Instituto, escrito de desahogo de prevención, recayéndole acuerdo de fecha nueve de agosto de dos mil dieciocho, mediante el cual se reconoció la personalidad del promovente en su carácter de Apoderado legal de la persona moral denominada [REDACTED]

[REDACTED] arrendataria del inmueble materia del presente procedimiento, señalándose día y hora para que tuviera verificativo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, misma que se desarrolló a las doce horas con treinta minutos del veintitrés de octubre de dos mil dieciocho, haciéndose constar la comparecencia del promovente, teniéndose por desahogadas las pruebas admitidas y se formularon alegatos de manera verbal.-----

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

-----CONSIDERANDOS-----

PRIMERO.- La Licenciada Deyanira Ruiz Mosqueda, Directora de Calificación "A" del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, es competente para resolver el presente asunto con fundamento en los artículos 14 párrafo segundo, 16 primer párrafo, 17 párrafo tercero y 122 apartado A fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1 y 33 numeral 1 y transitorios trigésimo y trigésimo primero de la Constitución Política de la Ciudad de México; 1, 3 fracción I y XII, 5,11 fracción II, 44 fracción I y 45 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; 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 de la Ciudad de México; 1, 2 fracciones III y V, 6 fracción IV, 7 apartado A fracciones I inciso d), II 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, 8 fracción VII de la Ley de Desarrollo Urbano 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 Demarcación Territorial Benito Juárez, así como a las Normas de Ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación instrumentada en el establecimiento 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 de la Ciudad de México.-----

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.-----

1.-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, asento 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:**-----

CONSTITUIDA EN EL INMUEBLE INDICADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACION, EL CUAL CORROBORO COMO CORRECTO POR COINCIDIR CON LA NOMENCLATURA OFICIAL SOLICITO LA PRESENCIA DEL PROPIETARIO Y/O TITULAR Y/O POSEEDOR Y/O OCUPANTE Y/ O DEPENDIENTE Y/O ENCARGADO Y/O RESPONSABLE Y/O ADMINISTRADOR DEL INMUEBLE POR LO QUE SOY ATENDIDA POR EL C. [REDACTED] EN SU CARÁCTER DE ENCARGADO, QUIEN ME PERMITE EL ACCESO AL INMUEBLE, AL INTERIOR ADVIERTO SE TRATA DE UNA NAVE A DOBLE ALTURA CON OFICINAS EN PLANTA BAJA Y UN NIVEL Y UN SÓTANO. SE REALIZAN TRABAJOS DE REPARACIONES MECANICAS AUTOMOTRICES EN AUTOS DE LA MARCA MERCEDES BEANZ, SE ADVIERTEN HERRAMIENTAS, ELEVADORES HIDRAULICOS, UN AREA DE OFICINAS Y RECEPCIÓN. EN CUANTO AL OBJETO Y ALCANCE SE OBTIENE LO SIGUIENTE: 1. EL USO QUE SE OBSERVA AL MOMENTO DE LA PRESENTE DILIGENCIA ES DE TALLERE MECANICO AUTOMOTRIZ CON OFICINAS 2.- LAS MEDICIONES SON: A) DEL INMUEBLE MIL OCHENTA METROS CUADRADOS. B) SUPERFICIE UTILIZADA ES DE MIL TRESCIENTOS TREINTA Y SEIS METROS CUADRADOS C). CONSTRUIDO DOS MIL CUATROCIENTOS DIECISÉIS METROS CUADRADOS D) ALTURA OCHO METROS LINEALES E) NO CUENTA CON ÁREA LIBRE A) NO SE EXHIBE CERTIFICADO EN NINGUNA DE SUS MODALIDADES B) NO EXHIBE DICTAMEN DE IMPACTO URBANO AMBIENTAL.-----

2/6

De lo anterior se desprende que el uso de suelo utilizado en el establecimiento visitado es de taller mecánico automotriz con oficinas, en cuanto al uso de oficinas atendiendo a los elementos asentados en el acta de visita de verificación se deduce que es complementario al uso de suelo de taller mecánico automotriz, actividad que se lleva a cabo en una superficie de 1,336 m² (mil trescientos treinta y seis metros cuadrados), ello es así toda vez que el Personal Especializado en Funciones de Verificación observó trabajos de reparaciones mecánicas automotrices en autos de la marca Mercedes Benz, herramientas, elevadores hidráulicos, área de oficinas y recepción, entre otros, aunado a que señaló que el uso de suelo utilizado es de taller mecánico automotriz con oficinas, hechos que se toman por ciertos al ser asentados por el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto quien cuenta con fe pública en los actos en que interviene en el ámbito de sus atribuciones, de conformidad con los artículos 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.-----

2.- Es de indicarse que el Personal Especializado en Funciones de Verificación, adscrito a este Instituto, asentó en el texto del acta de visita de verificación, que al requerir al visitado, para que exhibiera la documentación referida en la orden de visita de verificación, asentó sustancialmente y en lo que aquí nos interesa, lo siguiente:-----





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

I.- SOLICITUD DE CONSTANCIA DE ZONIFICACION DE USO DEL SUELO expedido por DIRECCIÓN GENERAL DE REORDENACION URBANA Y PROTECCIÓN ECOLÓGICA, tipo ORIGINAL, con fecha de expedición CINCO DE SEPTIEMBRE DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y UNO, con vigencia de ESTA SIJETA A LO DISPUESTO EN EL ART. 41 DEL REGLAMENTO DE ZONIFICACION PARA EL DF., FOLIO 028805, EMITIDO A FAVOR DEL DOMICILIO EE MÉRITO, USO SOLICITADO TALLER MECÁNICO AUTOMOTRIZ CON VENTA DE REFACCIONES EN DOS NIVELES, SUPERFICIE

Documental que además de ser exhibida al momento de la visita de verificación, fue exhibida como prueba durante la substanciación del presente procedimiento, respecto de la cual esta autoridad se pronunciará 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 de la Ciudad de México conforme a su artículo 4 párrafo segundo, en relación con el objeto y alcance de la Orden de visita de verificación, sin que sea necesario hacer mención expresa de ellas conforme a la tesis 26, de la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicada en la página treinta y nueve, de la segunda parte del Informe de Labores que rindió el Presidente de la Suprema Corte de Justicia de la Nación en mil novecientos ochenta y nueve, del rubro y texto siguientes: ----

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

Ahora bien, de las constancias que obran agregadas en autos, se advierte que la documental que acredita el uso de suelo y superficie utilizados en el inmueble vitado es la copia cotejada con original de la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo, folio 028805, de fecha de expedición diecinueve de septiembre de mil novecientos noventa y uno, para el inmueble donde se encuentra el establecimiento visitado, respecto de la cual esta autoridad para efectos de mejor proveer giró oficio INVEADF/CSP/DC"A"/5752/2017, a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, para que informara respecto de la autenticidad de dicho documento, sin que a la fecha que se emite la presente determinación se hubiese recibido la información solicitada, sin embargo esta autoridad se rige bajo el principio de buena fe que señalan los artículos 5 y 32 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, por lo que resulta procedente tomarlo en cuenta para los efectos de la presente determinación, aunado a que el promovente para acreditar los hechos o circunstancias argüidos, presentó el acervó probatorio anteriormente referido, lo cual 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

Pág. 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.

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.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO

4/6

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 realizado de la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo, folio 028805, de fecha de expedición diecinueve de septiembre de mil novecientos noventa y uno, relativa al inmueble materia del presente procedimiento, se desprende que el inmueble visitado, tiene acreditado, el uso de suelo de taller mecánico automotriz, en una superficie ocupada por uso de 1,412 m² (mil cuatrocientos doce metros cuadrados), en ese sentido y derivado que el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentó que el uso de suelo utilizado en el establecimiento de mérito, es de taller mecánico automotriz, en una superficie de 1,336 m² (mil trescientos treinta y seis metros cuadrados), se hace evidente que el uso de suelo y superficie advertidos en el mismo, son los acreditados para el establecimiento de referencia, de conformidad con la Solicitud antes mencionada.-----

Derivado de lo anterior, esta autoridad determina que el visitado observa las disposiciones legales y reglamentarias en materia de uso del suelo, de conformidad con la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo, folio 028805, de fecha de expedición diecinueve de septiembre de mil novecientos noventa y uno, relativo al establecimiento de interés, en relación con el artículo 43, 47, 48 y 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.-----





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

"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".-----

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

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

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

-----**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. -----

5/6

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 hace al uso de suelo y la superficie observados en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación, se determina que la persona moral denominada [REDACTED] arrendataria del inmueble materia del presente procedimiento, cumple con las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en materia de uso de suelo, lo anterior en términos de lo previsto en el considerando TERCERO de la presente resolución administrativa.-----

CUARTO.- 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 Justicia Administrativa de la Ciudad de México.-----

QUINTO.- Gírese atento oficio a la Coordinación de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que se designe y comisione personal especializado en funciones de verificación para que se proceda a notificar la presente resolución, de conformidad con el artículo 83 fracción I del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

SEXTO.- Notifíquese personalmente a la persona moral denominada [REDACTED]



[REDACTED] Arrendataria del inmueble
materia del presente procedimiento, por conducto de su apoderado legal el C. [REDACTED]
[REDACTED] y/o a los CC. [REDACTED] autorizados en el presente
procedimiento, en el domicilio señalado para oír y recibir notificaciones ubicado en [REDACTED]
[REDACTED] Ciudad de México.

SÉPTIMO.- CÚMPLASE.

Así lo resolvió la Licenciada Deyanira Ruiz Mosqueda, Directora de Calificación "A" del
Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, quien firma por duplicado al
calce. Conste.

MAZR/AGC

