



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/897/2015

En la Ciudad de México, a dieciséis de junio de dos mil quince.-----

VISTOS para resolver en definitiva los autos del procedimiento de verificación seguido al establecimiento ubicado en Avenida Ferrocarril de Cuernavaca, número cuatrocientos dieciséis (416), colonia Polanco II Sección, Delegación Miguel Hidalgo, en esta Ciudad; de conformidad con los siguientes: -----

-----**RESULTANDOS**-----

1. En fecha veintidós de abril de dos mil quince, se emitió la orden de visita de verificación al establecimiento citado al rubro, identificada con el número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/897/2015, misma que fue ejecutada el veintitrés del mismo mes y año por personal especializado en funciones de verificación a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados.-----

2. Mediante acuerdo de fecha veintitrés de abril de dos mil quince, se ordenó la implementación de medidas cautelares y de seguridad consistente en la suspensión total temporal de actividades del establecimiento visitado, misma que se cumplimentó mediante el acta de implementación de medidas cautelares y de seguridad de misma fecha.-----

3. En fecha veintisiete de abril de dos mil quince, la [REDACTED] presentó a través de Oficialía de Partes de este Instituto, escrito mediante el cual solicitó el levantamiento de la medida cautelar consistente en la suspensión total temporal de actividades del establecimiento visitado, recayéndole acuerdo de fecha treinta de abril de dos mil quince, mediante el cual se tuvo por reconocida la personalidad de la promovente en su carácter de apoderada legal de la persona moral denominada [REDACTED] propietaria del establecimiento visitado, asimismo se autorizó el levantamiento de la medida cautelar y de seguridad que imperaba en el establecimiento visitado.-----

4. En fecha once de mayo de dos mil quince, la [REDACTED] GUEVARA presentó a través de Oficialía de Partes de este Instituto, escrito mediante el cual formuló observaciones y presentó pruebas que consideró pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia de este asunto, recayéndole acuerdo de fecha catorce de mayo de dos mil quince, mediante el cual se le reconoció la personalidad a la promovente en su carácter de apoderada legal de la persona moral denominada [REDACTED] propietaria del establecimiento visitado, fijándose fecha y hora, para que tuviera verificativo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, la cual se llevó a cabo a las trece horas del día diez de junio de dos mil quince, mediante la cual se hizo constar la comparecencia de la promovente, en donde se desahogaron las

*[Handwritten signature]*





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/897/2015

pruebas admitidas.-----

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

-----**CONSIDERANDOS**-----

**PRIMERO.** El Licenciado Jonathan Solay Flaster, Director de Substanciación 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, sección segunda, fracciones I, V y IX 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, 78 y 79 fracción I inciso b) del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

2/20

**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 Miguel Hidalgo, y Normas de Ordenación en el Distrito Federal, derivado del texto del acta de visita de verificación instrumentada en el inmueble en comento, practicada en cumplimiento a la orden materia del presente asunto, documentos públicos que conforme a los artículos 15 y 20 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, contienen los requisitos necesarios que todo acto de autoridad requiere para su validez, por lo que se resuelve el presente asunto en cumplimiento a los principios de simplificación, precisión, legalidad, transparencia, información, imparcialidad y buena fe con que se actúa, de conformidad con los artículos 5, 6 y 7 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal.-----

**TERCERO.- LA CALIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN,** se realiza de conformidad a lo previsto en el artículo 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



Instituto de Verificación Administrativa del D.F.,  
Dirección General  
Coordinación Jurídica  
Dirección de Substanciación



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/897/2015

motivada de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos.-----

Se procede al estudio y análisis de lo asentado por el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, en relación a los hechos, objetos, lugares y circunstancias observadas durante la práctica de la visita de verificación materia del presente procedimiento:-----

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

SE TRATA DE UN INMUEBLE DE SÓTANO PLANTA BAJA, Y TRES NIVELES EN DONDE EN EL SÓTANO SE OBSERVAN TRABAJOS DE ACABADOS SE OBSERVAN CORTADORAS DE METAL, ASÍ COMO ARENA VARILLAS CASCAJO CABE SEÑALAR QUE OBSTRUYEN EL PASO EN VÍA PÚBLICA CON EL MATERIAL, EN EL PRIMER NIVEL SE OBSERVAN DOS ESTABLECIMIENTOS DENOMINADOS NOVAART Y LACE TULLE LOS CUALES SE ENCUENTRAN ABIERTOS POSTERIORMENTE SE OBSERVAN MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN, LOSETA, EN EL PRIMER NIVEL SE ADVERTE UN ESTABLECIMIENTO MAS DENOMINADO SCRAP ROMM Y EN EL TERCER NIVEL SE ADVERTEN TRABAJOS DE CONTRUCCION RESPECTO AL OBJETO Y ALCANCE SE OBSERVA EL USO DE OBRA NUEVA EN PROCESO DE CONTRUCCION, ASÍ COMO DE LOCALES COMERCIALES CON VENTA DE MUEBLES LAS MEDICIONES SON LAS SIGUIENTES A) 500 M2 QUINIENTOS METROS CUADRADOS B) 1435 M2 MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y CINCO METROS CUADRADOS C) 1309 M2. MIL TRESCIENTOS NUEVE. METROS CUADRADOS D) 12 M DOCE METROS. E) 126 M2 CIENTO VEINTISÉIS METROS CUADRADOS

3/20

De lo anterior, se desprende que el inmueble visitado se trata de una obra nueva de reciente construcción, constituida al momento de la visita de verificación por sótano, planta baja y tres niveles, lo que da un total de cuatro niveles sobre nivel de banqueta, todo ello en un predio con una superficie de 500m2 (quinientos metros cuadrados), una superficie de construcción de 1309m2 (mil trescientos nueve metros cuadrados) y una superficie de área libre de 126m2 (ciento veintiséis metros cuadrados), así como el uso de suelo de "locales comerciales con venta de muebles", el cual por su propia naturaleza se homologa al de "mueblería", ello es así en virtud de que al momento de la visita de verificación materia del presente procedimiento advirtió establecimientos los cuales se encontraban abiertos y con el uso de venta de muebles, tal y como lo asentó el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, en el acta de visita de verificación materia del presente asunto, 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



W



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 el sótano observado por el personal especializado en funciones de verificación en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación, no es considerado como nivel y no cuantifica 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:-----

4/20

*“...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)-----*

*[Handwritten signature]*





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/897/2015

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 el sótano observado NO cuantifica ni en la superficie de construcción, ni en la altura total del inmueble.-----

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

Se requiere al C [REDACTED] para que exhiba la documentación a que se refiere la orden de visita de verificación antes referida, por lo que muestra los siguientes documentos:

NO EXHIBE DOCUMENTOS AL MOMENTO DE LA VISITA.-----

5/20

En consecuencia, esta autoridad procede a la valoración de las pruebas que fueron admitidas y desahogadas durante la substanciación del presente procedimiento de verificación, mismas que 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: -----

*"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 uso de suelo y superficie utilizados en el inmueble objeto de la visita de verificación, en relación con el objeto y alcance de la Orden de Visita de Verificación, por lo que no pueden ser tomadas en



W



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/897/2015

cuenta para emitir la presente resolución administrativa, sirve de apoyo la siguiente tesis que a continuación se cita:-----

**Registró No. 170209**

**Localización:**

Novena Época

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.

6/20

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



Instituto de Verificación Administrativa del D.F.,  
Dirección General  
Coordinación Jurídica  
Dirección de Substanciación

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



Página: 1888  
Tesis: I. 1o.A. 14 K  
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.

7/20

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.--

Cabe señalar que por lo que hace a las copias cotejadas con original y con copia certificada de los Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo, con números de folio 53147-181PEEL10 de fecha de expedición veintinueve de septiembre de dos mil diez y 57767-151MOSA14 de fecha de expedición doce de agosto de dos mil catorce, los mismos no se tomarán en cuenta para la emisión de la presente determinación, en virtud de que durante la substanciación del presente procedimiento de verificación se presentó un Certificado de reciente expedición y de vigencia actualizada.-----



W



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/897/2015

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 la copia cotejada con copia Certificada del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 73353-151MOSA14 de fecha de expedición dos de octubre de dos mil catorce, así como Dictamen Técnico Normativo en materia de Desarrollo Urbano de las normas de zonificación y ordenación generales, particulares por vialidades, por colonia aplicables a la Delegación Miguel hidalgo, así como las superficies y área libre de que consta el inmueble visitado, rendido por el Director Responsable de Ob [REDACTED] de las cuales esta autoridad se pronunciará a continuación.-----

En dicho sentido el Certificado de referencia relativo al inmueble visitado, se adminicula directamente con el contenido del oficio 101.1705 de fecha doce de agosto de dos mil once signado por el Ingeniero Alejandro Fuente Aguilar, Director General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo y Vivienda del Distrito Federal mediante el cual señala que los certificados de Uso del Suelo en cualquiera de sus modalidades podrán ser consultados en la página electrónica de dicha Secretaría ([www.seduvi.df.gob.mx](http://www.seduvi.df.gob.mx)), en el icono de trámites y servicios, opción "Consulta de Certificados", en este caso con número de folio 73353-151MOSA14, 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 las pruebas no estén prohibidas por la ley ni sean contrarias a la moral, de conformidad con el artículo 278 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria a la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal conforme a su artículo 4 párrafo segundo, siendo que al tratarse de un medio de comunicación electrónico que se encuentra en internet, constituye un sistema mundial de diseminación y obtención de información en diversos ámbitos y, dependiendo de esto último, puede determinarse el carácter oficial o extraoficial de la noticia que al efecto se recabe, y como constituye un adelanto de la ciencia, procede, en el aspecto normativo, por lo que el mismo se valora en términos del artículo 402 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.

8/20

Sirve de apoyo la tesis que a continuación se cita:-----

*Registro No. 186243*

*Localización:*

*Novena Época*

*Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito*

*Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XVI, Agosto de 2002*

*Página: 1306*

*Tesis: V.3o.10 C*



Instituto de Verificación Administrativa del D.F.,  
Dirección General  
Coordinación Jurídica  
Dirección de Substanciación

Carolina núm. 132, piso 11  
Col. Noche Buena, C.P. 03720  
[inveadf.df.gob.mx](http://inveadf.df.gob.mx)



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/897/2015

Tesis Aislada

Materia(s): Civil

**INFORMACIÓN PROVENIENTE DE INTERNET. VALOR PROBATORIO.**

*El artículo 188 del Código Federal de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria a la Ley de Amparo, en términos de lo previsto en el diverso artículo 2o. de este ordenamiento legal, dispone: "Para acreditar hechos o circunstancias en relación con el negocio que se ventila, pueden las partes presentar fotografías, escritos o notas taquigráficas, y, en general, toda clase de elementos aportados por los descubrimientos de la ciencia."; asimismo, el diverso artículo 210-A, párrafo primero, de la legislación que se comenta, en lo conducente, reconoce como prueba la información generada o comunicada que conste en medios electrónicos, ópticos o en cualquiera otra tecnología; ahora bien, entre los medios de comunicación electrónicos se encuentra "internet", que constituye un sistema mundial de diseminación y obtención de información en diversos ámbitos y, dependiendo de esto último, puede determinarse el carácter oficial o extraoficial de la noticia que al efecto se recabe, y como constituye un adelanto de la ciencia, procede, en el aspecto normativo, otorgarle valor probatorio idóneo.*  
TERCER TRIBUNAL COLEGIADO DEL QUINTO CIRCUITO.-----

*Amparo en revisión 257/2000. Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero. 26 de junio de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Epicteto García Báez.----*

9/20

Ahora bien, del estudio y análisis del Certificado de referencia, mismo que tiene pleno valor probatorio al tratarse de una documental pública expedida por funcionario público en ejercicio de sus funciones, en términos de los artículos 327 fracción II y 403 ambos 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, vigente al momento de la práctica de la visita de verificación, se desprende en la parte conducente que al inmueble objeto del presente procedimiento, le aplica la zonificación HC/4/30/ (Habitacional con comercio en planta baja, 4 niveles máximo de construcción, 30% de área libre), con una superficie máxima de construcción de 1422.10m2 (mil cuatrocientos veintidós punto diez metros cuadrados), por lo que se hace evidente que el inmueble objeto del presente procedimiento, tiene permitido conforme a la zonificación antes señalada, cuatro (4) niveles de altura, en una superficie total de construcción de 1422.10m2 (mil cuatrocientos veintidós punto diez metros cuadrados), y una superficie de área libre de equivalente al 30%, lo anterior conforme a lo dispuesto en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 73353-151MOSA14 de fecha de expedición dos de octubre de dos mil catorce, por lo que se hace evidente que el número de niveles observados en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación son los permitidos e las normas de ordenación en materia de uso de suelo para el inmueble visitado y si bien es cierto que del acta de visita de verificación materia del presente asunto, se advirtió que el inmueble de referencia contaba con sótano, planta baja y tres niveles, lo que da un total de cuatro niveles sobre



Instituto de Verificación Administrativa del D.F.,  
Dirección General  
Coordinación Jurídica  
Dirección de Substanciación

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

11/11



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/897/2015

nivel de banquetta, una superficie de construcción de 1309m<sup>2</sup> (mil trescientos nueve metros cuadrados), y un área libre de 126m<sup>2</sup> (ciento veintiséis metros cuadrados), todo ello en un predio con una superficie de 500m<sup>2</sup> (quinientos metros cuadrados), también lo que es que del Dictamen Técnico Normativo en materia de Desarrollo Urbano de las normas de zonificación y ordenación generales, particulares por vialidades, por colonia aplicables a la Delegación Miguel Hidalgo, así como las superficies y área libre de que consta el inmueble visitado, rendido por el Director Responsable de [REDACTED] [REDACTED] ingresado mediante escrito presentado en la Oficialía de partes de este instituto el once de mayo de dos mil quince, 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 [REDACTED] [REDACTED], con vigencia del veintiséis de junio de dos mil catorce hasta el veintiséis de junio del dos mil diecisiete, y el cual fue ratificado mediante comparecencia de fecha cinco de junio de dos mil quince, mismo 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-1721 Epitacio Marcelino De Anda López, señaló en la parte conducente que:-----

10/20

*"LO ANTERIOR SIGNIFICA QUE 1,207.07M<sup>2</sup>., SON LOS OCUPADOS POR EL USO TOMANDO EN CUENTA QUE EL ARTICULO 77 FRACCIÓN VI DEL RGLAMENTO DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL, EL ÁREA DESTINADA A ESTACIONAMIENTO BAJO NIVEL DE BANQUETA O MEDIO NIVEL, NO CUANTIFICARA PARA LA SUMA TOTAL DE METROS CUADRADOS CONSTRUIDOS DE CONFORMIDAD CON LA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCION PERMITIDA EN LA INTENSIDAD DEFINIDA POR LOS PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO.*

*POR CUANTO HACE AL ÁREA LIBRE SEÑALADA, COMO SE ESTABLECIÓ EN EL REGISTRO DE MANIFESTACION DE OBRA NUEVA, ÉSTA ES DE UNA SUPERFICIE DE 157.18m<sup>2</sup>., Y EQUIVALE AL 30.76% AÚN CUANDO LA ZONIFICACION PRIMIGENIA LA ESTABLECIA EN UN PORCENTAJE DEL 25%, COMO SE PUEDE CORROBORAR EN EL CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACION DE USO DEL SUELO, FOLIO 53147-181PEEL10, QUE SE ACOMPAÑA AL PRESENTE DICTAMEN.*

*LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO COMO SE DESPRENDE DEL TITULO DE PROPIEDAD ES DE 511.78M<sup>2</sup>, PROCEDIENDOSE A REALIZAR EL LEVANTAMIENTO DE AREAS A CARGO DEL SUSCRITO A FIN DE DETERMINAR EL FACTOR EXACTO DEL PORCENTAJE DE AREA LIBRE QUE PREVALECE EN EL INMUEBLE, OBTENIENDOSE LAS MEDIDAS SIGUIENTES:  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 511.78 00M<sup>2</sup>.,*

*[Handwritten signature]*



Instituto de Verificación Administrativa del D.F.,  
Dirección General  
Coordinación Jurídica  
Dirección de Substanciación



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/897/2015

SUPERFICIE DE DESPLANTE: 353.82M2,  
AREA LIBRE REAL 157.18 EQUIVALENTE AL 30.76% DE LA SUPERFICIE TOTAL DEL  
TERRENO

...LA SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA Y OCUPADA POR EL USO ES DE 1,207.07M2 LA  
CUAL NO REBASA LA MAXIMA CONSTRUIDA PERMITIDA, ... CUMPLE  
SATISFACTORIAMENTE CON EL 25% DEL AREA LIBRE, TODA VEZ QUE TIENE UNA  
SUPERFICIE REAL DE 157.18M2, QUE EQUIVALE AL 30.76% DE LA SUPERFICIE DEL  
PREDIO..."(sic)-----

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  
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 [REDACTED]

11/20

[REDACTED] es sincero, 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 del Distrito Federal 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. -----

**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

*[Handwritten signature]*





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/897/2015

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 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 toda vez que del dictamen antes indicado se advierte que la superficie construida sobre nivel de banquetta es de 1207.07M2 (mil doscientos siete punto cero siete metros cuadrados), y una superficie de área libre de 157.18m2 (ciento cincuenta y siete punto dieciocho metros cuadrados) equivalente al 30.76% 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 en contrario, las superficies y características asentadas en el dictamen de referencia en ese sentido y toda vez que se advierte del Certificado de mérito, que el inmueble objeto del presente procedimiento tiene PERMITIDOS cuatro (4) niveles máximos de construcción y una superficie máxima de construcción de 1422.10m2 (mil cuatrocientos veintidós punto diez metros cuadrados), y un porcentaje de área libre equivalente al 30%, se hace evidente que respecto al número de niveles, superficie de construcción y porcentaje mínimo de área libre con que cuenta el inmueble materia del presente asunto, 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 con número de folio 73353-151MOSA14 de fecha de expedición dos de octubre de dos mil catorce, en relación con el Dictamen Técnico Normativo en materia de Desarrollo Urbano de las normas de zonificación y ordenación generales, particulares por vialidades, por colonia aplicables a la Delegación Miguel Hidalgo, así como las superficies y área libre de que consta el inmueble visitado, rendido por el Director Responsable de [REDACTED]

[REDACTED] ingresado mediante escrito presentado en la Oficialía de partes de este instituto el día once de mayo de dos mil quince, respecto del predio visitado. -----

12/20



Instituto de Verificación Administrativa del D.F.,  
Dirección General  
Coordinación Jurídica  
Dirección de Substanciación

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



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/897/2015

Ahora bien, respecto del uso de suelo de "locales comerciales con venta de muebles", el cual por su propia naturaleza se homologa al de "mueblería" del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 73353-151MOSA14 de fecha de expedición dos de octubre de dos mil catorce, se advierte que el establecimiento visitado tiene permitidos en su zonificación Habitacional con Comercio solo en planta baja-entre otros-, el uso de suelo de "mueblerías", en ese sentido y derivado que el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentó en el acta de visita de verificación, que el uso de suelo se lleva a cabo en el establecimiento visitado, es de "locales comerciales con venta de muebles", el cual por su propia naturaleza se homologa al de "mueblería", se hace evidente que el uso de suelo utilizado en el establecimiento visitado, es el PERMITIDO para el establecimiento de referencia, de conformidad con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 73353-151MOSA14 de fecha de expedición dos de octubre de dos mil catorce, relativo al establecimiento visitado, ello obedece a que si bien es cierto conforme a la zonificación aplicable al establecimiento visitado el uso de suelo de "locales comerciales con venta de muebles", el cual por su propia naturaleza se homologa al de "mueblería" debe llevarse a cabo solo en planta baja, también lo es que del mismo Certificado de mérito se advierte que al establecimiento visitado le aplica la Norma de Ordenación Particular para Predios con Zonificación Habitacional con Comercio en Planta Baja (HC) con Frente a la Avenida Presidente Masaryk y Esopo, lo que le permite desarrollar el uso comercial en todos los niveles de altura permitidos, tal como se advierte a continuación:-----

13/20

<p><b>NORMAS DE ORDENACION PARTICULARES.</b></p> <p><b>Norma de Ordenación Particular para Restricciones a la construcción para diversas zonas</b></p> <p>Los predios con zonificación Habitacional con Comercio en Planta Baja (HC), deberán respetar una restricción de construcción mínima de 5.00 metros al frente. 2.5</p>
<p><b>Norma de Ordenación Particular para Predios con Zonificación Habitacional con Comercio en Planta Baja (HC) con Frente a la Av. Presidente Masaryk y Esopo</b></p> <p>El uso del suelo, la altura y la zonificación asignadas por el presente Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco en la Delegación Miguel Hidalgo, a los predios con zonificación Habitacional con Comercio en Planta Baja (HC), ubicados en arcos paramentados de la Av. Presidente Masaryk, de Panto a Arquímedes y los predios cercados en el paramento sur de la Av. Presidente Masaryk de Arquímedes a Spencer, así como los que se ubican con frente a Esopo entre Ferrocarril de Cuernavaca y Esopo, podrán desarrollar el uso comercial en todos los niveles de altura permitidos en el Plano E-3 "Zonificación y Normas de Ordenación". Se exceptúa de lo anterior, a los predios que se ubican en el paramento sur de la Av. Presidente Masaryk entre Anatole France y Alejandro Dumas.</p>
<p>En cada demarcación territorial, es decir, de la Delegación Miguel Hidalgo, de conformidad con el Artículo 8 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; y, en caso de que el promovente pretenda obtener los beneficios de éste sin cumplir con la misma, se estará a lo dispuesto en el Artículo 310 del Nuevo Código Penal para el Distrito Federal, que a la letra cita:</p> <p>"Al que para obtener un beneficio indebido para sí o para otro, amule un acto jurídico, un acto o escrito judicial o otorga elementos de prueba y los presenta en juicio, o realice cualquier otro acto tendiente a inducir a error a la autoridad judicial o administrativa, con el fin de obtener sentencia, resolución o acto administrativo contrario a la ley, se le impondrán de tres meses a tres años de prisión y de cincuenta a doscientos cincuenta días multa. Si el beneficio es de carácter económico, se impondrán las penas previstas para el delito de fraude. Este delito se perseguirá por querrela, salvo que la cuantía o monto exceda de cinco mil veces el salario mínimo general vigente en el Distrito Federal, al momento de realizarse el hecho".</p>

Por lo que esta autoridad determina que el visitado observa las disposiciones legales y reglamentarias en materia de uso de suelo, respecto del número de niveles, superficie de construcción, porcentaje de área libre y uso de suelo utilizado de locales comerciales con venta de muebles, de conformidad con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 73353-151MOSA14 de fecha de expedición dos de octubre de dos mil catorce, para el inmueble objeto del presente procedimiento, en relación con el Dictamen Técnico Normativo en materia de Desarrollo Urbano de las normas de zonificación y ordenación generales, particulares por vialidades, por colonia aplicables a la





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/897/2015

Delegación Miguel Hidalgo, así como las superficies y área libre de que consta el inmueble visitado antes citado, 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 Secretarías las expedirá en los términos que señale esta ley y su reglamento”.-----

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

14/20

**“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 de zonificación para usos del suelo permitidos, que es el documento en el que se hacen constar todas las posibles formas de utilización que los programas vigentes disponen en materia de usos del suelo y normas de ordenación para un predio determinado en función de la zonificación correspondiente. La vigencia de este certificado es de dos años contados a partir del día siguiente a su expedición para ejercer el derecho conferido en el mismo y será expedido por el Registro dentro de los cinco días siguientes a la presentación de la solicitud en la Ventanilla del Registro, previo pago de derechos; -----

*[Handwritten signature]*





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/897/2015

- II. Certificado único de zonificación de uso del suelo específico y factibilidades, que es el documento integrado con las opiniones técnicas de las unidades administrativas competentes y en el que se hace constar la posibilidad de dotación de agua, servicios de drenaje y desagüe de agua pluvial, de impacto ambiental, vialidad y uso del suelo, para la construcción de conjuntos habitacionales de hasta doscientas viviendas o diez mil metros cuadrados de construcción para uso habitacional y hasta cinco mil metros cuadrados de construcción para uso comercial, industrial y de servicios, excepto para los proyectos que requieran estudio de impacto urbano o urbano-ambiental, conforme al Sistema de Información Geográfica. La vigencia de este certificado es de un año contado a partir del día siguiente de su expedición. El Registro debe expedir dicho certificado dentro de los treinta días siguientes a la presentación de la solicitud, previo pago de derechos. Asimismo, será emitido a través del Sistema de Información Geográfica, en el tiempo estimado de consulta e impresión, previo pago de derechos. -----
- III. Certificado de zonificación para uso del suelo específico, que es el documento en el que se hace constar si el aprovechamiento solicitado por el usuario es permitido o prohibido, conforme a lo que disponen los Programas vigentes en materia de uso del suelo y normas de ordenación para un predio determinado, o para aquel predio al que se le hubiera autorizado modificación al Programa Delegacional vigente, cambio de uso del suelo o delimitación de zona. Este certificado tendrá una vigencia de dos años a partir del día siguiente de su expedición para ejercer el derecho conferido en el mismo y será expedido por el Registro dentro de los cinco días siguientes a la presentación de la solicitud, cuando ésta se ingrese en la Ventanilla del Registro, previo pago de derechos; -
- IV. Certificado de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos, que es el documento que tiene por objeto reconocer los derechos de uso del suelo que, por el aprovechamiento de manera legítima y continua, 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 de los planes o los Programas. La vigencia de este certificado será permanente y se expedirá por el Registro dentro de los veinte días siguientes a la presentación de la solicitud del mismo, previo pago de derechos. -----

15/20

Cuando por así considerarlo conveniente, el Registro solicite opinión de la autoridad competente, de conformidad con la Ley de Procedimiento Administrativo para el Distrito Federal, el plazo para la expedición de los certificados será de veintiún días a partir del



Instituto de Verificación Administrativa del D.F.,  
Dirección General  
Coordinación Jurídica  
Dirección de Substanciación

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



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/897/2015

día siguiente a la presentación de la solicitud.-----

*Ejercido el derecho conferido en los certificados mencionados, 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.”-----*

Por lo que hace al uso de suelo utilizado en la totalidad del inmueble visitado, en relación con los usos autorizados en el certificado de referencia, esta autoridad determina poner fin al presente procedimiento, únicamente respecto de los niveles donde se desarrollaba la obra en construcción al momento de la visita de verificación, al existir imposibilidad material de continuarlo por causas sobrevenidas, es decir, al no contar con los elementos suficientes que permitan dictar resolución fundada y motivada, en la cual se califique el uso de suelo de dicho inmueble y se fijen, en su caso, las responsabilidades que correspondan; así como las sanciones y medidas de seguridad que procedan en los términos de los ordenamientos de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como el Programa General de Desarrollo Urbano, Programa Delegacional y/o Parcial de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo, y Normas de Ordenación en el Distrito Federal, en relación con el Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, 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 encontraba en etapa de construcción, sin que pudiera determinarse el uso que en su caso se destinará en el inmueble de referencia.-----

16/20

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 fracción II 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:-----*

*II.- De uso no habitacional de más de cinco mil metros de construcción;*

*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).-----*

*O*  
*N*





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/897/2015

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 en proceso de construcción, lo que imposibilita a esta autoridad determinar si el mismo tendrá un uso no habitacional tal como se señala en el precepto antes transcrito.-----

Derivado de lo anterior y toda vez que el visitado observa las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en materia de uso de suelo, contenidas en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en términos de lo dispuesto en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 73353-151MOSA14 de fecha de expedición dos de octubre de dos mil catorce, en relación con el Dictamen Técnico Normativo en materia de Desarrollo Urbano de las normas de zonificación y ordenación generales, particulares por vialidades, por colonia aplicables a la Delegación Miguel Hidalgo, así como las superficies y área libre de que consta el inmueble visitado, rendido por el Director Responsable de [REDACTED], ingresado mediante escrito presentado en la Oficialía de partes de este instituto el día once de mayo de dos mil quince, se resuelve no imponer sanción alguna a la persona moral denominada [REDACTED] propietaria del establecimiento visitado.-----

17/20

Derivado de lo anterior, y en virtud de que del estudio de las constancias que obran en autos, se advierte el cumplimiento a las disposiciones legales y reglamentarias en materia de uso de suelo, esta autoridad determina procedente NO entrar al estudio y análisis del escrito de observaciones signado por la [REDACTED] su carácter de apoderada legal de la persona moral denominada [REDACTED] propietaria del establecimiento visitado, 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**

**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**



Instituto de Verificación Administrativa del D.F.,  
Dirección General  
Coordinación Jurídica  
Dirección de Substanciación

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



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/897/2015

**EXHAUSTIVIDAD EN EL RECURSO ADMINISTRATIVO.- NO ES NECESARIO EL ESTUDIO DE TODOS LOS AGRAVIOS, SINO DE AQUÉL 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)

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.

18/20

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.”

**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 al uso de suelo de donde se desarrollaba la construcción al momento de la visita de verificación así como en relación al Dictamen de impacto urbano ambiental, se resuelve poner fin al procedimiento, por la imposibilidad material de





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/897/2015

continuarlo por causas sobrevenidas, de conformidad con lo establecido en el artículo 87 fracción III de la Ley del Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, lo anterior, en términos de lo previsto en el Considerando TERCERO de la presente resolución administrativa.-----

**CUARTO.-** Por lo que hace al número de niveles, superficie de construcción, superficie de área libre y uso de suelo del de locales comerciales con venta de muebles, se resuelve no imponer sanción alguna a la persona moral denominada [REDACTED] propietaria del establecimiento visitado, lo anterior 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.-----

19/20

**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, sección segunda 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 Substanciación 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 Mtro. Omar Jiménez Cuenca, Coordinador Jurídico y la dirección donde podrá ejercer los derechos de acceso,



Instituto de Verificación Administrativa del D.F.,  
Dirección General  
Coordinación Jurídica  
Dirección de Substanciación



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/897/2015

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](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] propietaria del establecimiento visitado, por conducto de sus apoderadas legales las ( [REDACTED]

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

[REDACTED] 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 establecimiento 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 Procedimiento Administrativo del Distrito Federal aplicado de manera supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal en su artículo 7.-----

20/20

**NOVENO.-** Previa notificación de la presente determinación administrativa que conste en las actuaciones del procedimiento número INVEADF/OV/DUYUS/897/2015, archívese como asunto total y definitivamente concluido.-----

**DECIMO.- CÚMPLASE** -----

Así lo resolvió y firma el Licenciado Jonathan Solay Flaster, Director de Substanciación del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal. Conste.-----

[Handwritten signature and stamp]



M