



En la Ciudad de México, a diecinueve de febrero de dos mil dieciséis.

VISTOS para resolver en definitiva los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Avenida Toluca, número cuatrocientos ochenta y uno (481), colonia Olivar de los Padres, Delegación Álvaro Obregón, de esta Ciudad, atento a los siguientes:

**RESULTANDOS**

1. En fecha cinco de noviembre de dos mil quince, se emitió la orden de visita de verificación al inmueble citado al rubro, identificada con el número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/2549/2015, misma que fue ejecutada el día seis del mismo mes y año, por personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados.

2. En fecha diecinueve de noviembre de dos mil quince, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por [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 veinticuatro de noviembre de dos mil quince, mediante el cual se previno al promovente a efecto de que subsanara las faltas en su escrito, por lo que en fecha cuatro de enero de dos mil dieciséis, [redacted] presentó a través de Oficialía de Partes de este Instituto, escrito de desahogo de prevención, recayéndole acuerdo de fecha siete de enero de dos mil dieciséis, mediante el cual se tuvo por reconocida la personalidad al promovente [redacted]

1/18

[redacted] señalándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, misma que se llevó a cabo a las nueve horas del día veintiocho de enero de dos mil dieciséis, en la cual se hizo constar la comparecencia del promovente, diligencia en la que se desahogaron las pruebas admitidas y se formularon alegatos de manera verbal y mediante escrito ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto en fecha veintisiete de enero de dos mil dieciséis.

3. Mediante el oficio INVEADF/CJ/DS/12119/2015, se solicitó al Director General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, proporcionara diversa información relacionada con el establecimiento visitado,





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2549/2015

recibiendo respuesta a dicha solicitud mediante el oficio SEDUVI/DGAU/00833/2016 de fecha dieciocho de enero de dos mil dieciséis, signado por el Director General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, recibido en la Oficialía de partes de este Instituto el veintinueve de enero de dos mil dieciséis, remitiendo diversa información, relacionada con el establecimiento materia del presente procedimiento de verificación.

4. Mediante el oficio INVEADF/CSP/DC"A"MC/0208/2016, se solicitó al Director General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, proporcionara diversa información relacionada con el establecimiento visitado, recibiendo respuesta a dicha solicitud mediante el oficio SEDUVI/DGAU/ DRP/02548/2016 de fecha cuatro de febrero de dos mil dieciséis, signado por el Director del Registro de los Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, recibido en la Oficialía de partes de este Instituto el once de febrero de dos mil dieciséis, remitiendo diversa información, relacionada con el establecimiento materia del presente procedimiento de verificación.

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

2/18

**CONSIDERANDOS**

**PRIMERO.-** El Licenciado Israel González Islas, Director de Calificación "A" del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, es competente para resolver en definitiva el presente asunto con fundamento en los artículos 14 párrafo segundo, 16 primer párrafo y 122 apartado C Base Tercera fracción I de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1, 97 y 98 del Estatuto de Gobierno del Distrito Federal; 1, 2 último párrafo, 3 fracciones V y IX, 7, 9, 40, 48 y 54 fracción I de Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal; 1, 2 fracciones II y VI, 3, 5 y 6 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VIII, IX, 7 fracciones I, II, III, IV, 8, 9 y 13 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal; 1, 2 fracciones III y V, 6 fracción IV, 7 apartado A fracciones I inciso d) y IV, 8 fracción II, 18, 19 fracción IV y Décimo Primero Transitorio de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 1, 2, 3 fracción VII, 7, 22 fracción II, 23, 25 apartado A BIS, sección primera, fracciones I, V, VIII y X del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, 1 fracción IV, 2, 3 fracciones II, III y V, 4, 14 fracción IV, 35 y 78 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.



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

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

T. 4737 7706



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 **Álvaro Obregón**, 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 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 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 motivada de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos.

3/18

1. Se procede a la calificación del texto del acta de visita de verificación, en cumplimiento a la orden de visita de verificación emitida por este Instituto, de la que se desprende que el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, asentó en la parte conducente, lo siguiente

[Handwritten signature and vertical line]





CDMX

CIUDAD DE MÉXICO

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2549/2015

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

ME CONSTITUI PLENA Y LEGALMENTE EN EL DOMICILIO INDICADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, CERCIORANDE DE SER EL CORRECTO POR ASÍ INDICARLO NOMENCLATURA Y PLACAS OFICIALES. SE TRATA DE UN INMUEBLE DE PLANTA BAJA Y UN NIVEL, CON NOMENCLATURA A LA VISTA, QUE ALBERGA EN SU INTERIOR [REDACTED] SE APRECIAN ÁREAS DE OFICINA, ÁREAS EN CONSTRUCCIÓN, ÁREAS DE ESTACIONAMIENTO Y ÁREAS LIBRES. CONFORME AL ALCANCE DE LA PRESENTE, HAGO CONSTAR LO SIGUIENTE: 1.- EL USO DEL SUELO OBSERVADO ES DE OFICINAS Y OBRA EN PROCESO. 2.-a) LA SUPERFICIE DEL INMUEBLE ES DE 15,500 ( QUINCE MIL QUINIENTOS) METROS CUADRADOS, b) LA SUPERFICIE UTILIZADA PARA OFICINAS ES DE 3749 ( TRES MIL SETECIENTOS CUARENTA Y NUEVE) METROS CUADRADOS Y LA SUPERFICIE DONDE SE ESTA LLEVANDO A CABO LA OBRA ES DE 6891 ( SEIS MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y UN) METROS CUADRADOS, c) LA SUPERFICIE CONSTRUIDA ES DE 10640 ( DIEZ MIL SEISCIENTOS CUARENTA) METROS CUADRADOS, d) LA ALTURA DEL INMUEBLE ES DE 11.5 ( ONCE PUNTO CINCO) METROS LINEALES Y e) LA SUPERFICIE DEL ÁREA LIBRE ES DE 4945 ( CUATRO MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y CINCO) METROS CUADRADOS. A.-Y B.- FUERON DESCRITOS EN EL ÁREA DE DOCUMENTACIÓN DE LA PRESENTE. SIENDO TODO LO QUE DESEO MANIFESTAR.

4/18

De la descripción anterior y de los elementos asentados en el Acta de Visita de Verificación, se hace evidente que el uso de suelo utilizado en el establecimiento visitado, es de "OFICINAS", el cual se desarrolla en una superficie ocupada por uso de 3,749 m2 (tres mil setecientos cuarenta y nueve metros cuadrados), misma que se determinó utilizando telemetro laser digital marca Bosch, hechos que se toman por ciertos al ser asentados por el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, en virtud de que el personal especializado en funciones de verificación 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; a lo anterior sirve de apoyo la tesis aislada que a continuación se cita:

Novena Época  
Registro: 169497  
Instancia: Primera Sala



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. 05720  
inveadf.df.gob.mx

T. 4797 7700



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".*

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





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2549/2015

Se requiere [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: \_\_\_\_\_

1.- CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO, CON [REDACTED] [REDACTED] EXPEDIDO A FAVOR DEL DOMICILIO DE MÉRITO, CON USOS DEL SUELO PERMITIDO, HM\* ( HABITACIONAL MIXTO), CON SUPERFICIE MANIFESTADA 15,521.29 ( QUINCE MIL QUINIENTOS VEINTIUNO PUNTO VEINTINUEVE) METROS CUADRADOS, SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN EN " H/3/40/MB" 27,938.322 ( VEINTISIETE MIL NOVECIENTOS TREINTA Y OCHO PUNTO TRESIENTOS VEINTIDÓS) METROS CUADRADOS, SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN EN " HM/4/30/M" 43,459.612 ( CUARENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PUNTO SEISCIENTOS DOCE) METROS CUADRADOS, CON USOS PERMITIDOS PARA OFICINAS Y CENTRO COMERCIAL, ENTRE OTROS USOS MÁS, CON VIGENCIA DE [REDACTED] [REDACTED] DOCUMENTO FIRMADO POR EL CERTIFICADOR, EL P.T. ALBERTO AYALA SÁNCHEZ Y CON SELLO DE LA DEPENDENCIA QUE LO EXPIDE., EL DOCUMENTO PRESENTADO ES EXHIBIDO EN [REDACTED] EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, CON FECHA DE EXPEDICIÓN [REDACTED] Y VIGENCIA NO INDICA, \_\_\_\_\_

2.- EXHIBE COPIA SIMPLE DE [REDACTED]

[REDACTED] DONDE SE LEE QUE LUEGO DE EFECTUAR LA REVISIÓN Y ANÁLISIS PERTINENTE, ESTA DIRECCIÓN GENERAL DE ADMINISTRACIÓN URBANA, EMITE EL [REDACTED] PARA EL PROYECTO EN COMENTO ( PARA EL PROYECTO DE MODIFICACIÓN Y AMPLIACIÓN PARA CAMBIO DE USO DE OFICINAS Y BODEGAS, POR UN CENTRO COMERCIAL Y OFICINAS, [REDACTED] OFICIO FIRMADO POR EL ARQ. FERNANDO MÉNDEZ BERNAL, DIRECTOR GENERAL DE ADMINISTRACIÓN URBANA Y POR EL REPRESENTANTE LEGAL DE LA EMPRESA ANTERIORMENTE MENCIONADA, DOCUMENTO CON LOGOTIPO CDMX CIUDAD DE MÉXICO 190 AÑOS Y DE SEDUVI. ANEXO AL OFICIO ANTERIOR, EXHIBE [REDACTED] EN NUEVE HOJAS MEMBRETADAS CON LOGOTIPO DE CDMX CIUDAD DE MÉXICO 190 AÑOS Y DE SEDUVI, CON [REDACTED]

[REDACTED] CON LOS DATOS DEL INMUEBLE QUE NOS OCUPA, DONDE EN LA HOJA 8, SE LEE RESUELVE. PRIMERO. SE EMITE [REDACTED] PARA EL PROYECTO DE CENTRO COMERCIAL, OFICINAS Y BODEGAS, [REDACTED] EN EL PREDIO UBICADO EN [REDACTED] [REDACTED] DOCUMENTO CON VARIAS FIRMAS Y EXPEDIDO POR EL ARQ FERNANDO MÉNDEZ BERNAL, DIRECTOR GENERAL DE ADMINISTRACIÓN URBANA., EL DOCUMENTO PRESENTADO ES EXHIBIDO EN [REDACTED] EXPEDIDO POR [REDACTED] CON FECHA DE EXPEDICIÓN [REDACTED] Y VIGENCIA NO INDICA, \_\_\_\_\_





**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2549/2015**

Por lo que respecta a la documental identificada con el número uno, esta autoridad emitirá mayor pronunciamiento en líneas subsecuentes, ya que además de ser exhibida al momento de la visita de verificación, también obra agregada en autos en copia cotejada con original, en cuanto a la documental identificada con el número dos, no obstante que fue remitida en copia certificada mediante oficio SEDUVI/DGAU/00833/2016, de fecha dieciocho de enero de dos mil dieciséis, esta autoridad determina no tomarla en cuenta para efectos de emitir la presente determinación, toda vez que tal y como se detallará más adelante, esta autoridad se encuentra imposibilitada de pronunciarse respecto los trabajos de construcción advertidos en el inmueble visitado.-----

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:-----

7/18

*“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:**

Novenã Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito



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

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



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 relevara 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.

8/18

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

Tesis Aislada

Materia(s): Común





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2549/2015

**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.

9/18

**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 ese sentido, de las constancias que obran en los autos del presente procedimiento se advierte que las únicas documentales idóneas que el visitado exhibió durante la substanciación del presente procedimiento para acreditar en su caso el uso de suelo y superficie desarrollada en el inmueble visitado son el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con

\_\_\_\_\_ y el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con

\_\_\_\_\_ ambas relativas al inmueble visitado, determinando esta autoridad tomar en cuenta para emitir la presente resolución aquella con fecha de expedición más actual, es decir, el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ respecto de la cual esta autoridad para efectos de mejor proveer giro oficio



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

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



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2549/2015

INVEADF/CSP/DC"A"MC/0208/2016 a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal a efecto de que informara respecto de la autenticidad de dicho certificado, remitiéndose respuesta mediante el oficio número SEDUVI/DGAU/DRP/02548/2016, de fecha cuatro de febrero de dos mil dieciséis, signado por el Director del Registro de los Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, recibido en la Oficialía de Partes de este Instituto el once de febrero de dos mil dieciséis, anexando copia certificada del certificado de mérito, por lo que el mismo tiene pleno valor probatorio al tratarse de documento público expedido por funcionario público en ejercicio de sus atribuciones en términos del artículo 327 fracción II y 403 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 razón de lo anterior, y toda vez que dicho documento fue validado por la autoridad competente, y el mismo se encuentra vigente al momento que emite la presente resolución, esta autoridad determina procedente tomarlo en cuenta para los efectos de la presente determinación, aunado a que fue expedido conforme al **DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO DE LA DELEGACIÓN ÁLVARO OBREGÓN**, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el diez de mayo de dos mil once (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto).

10/18

En ese sentido, derivado del estudio y análisis de la copia certificada del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con [redacted] relativo al predio de interés, se desprende que el establecimiento de referencia tiene permitido conforme a su zonificación aplicable (Habitacional Mixto por Norma de Ordenación sobre Vialidad), el uso del suelo de "OFICINAS", en ese sentido y derivado a que el personal especializado en funciones de verificación asentó que las actividades que se llevan a cabo en el establecimiento de mérito son de "OFICINAS", se hace evidente que el uso de suelo desarrollado en el inmueble visitado es el permitido, en términos de la copia certificada del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con [redacted] de fecha de expedición de [redacted] relativo al predio de interés, antes mencionada.

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 uso de suelo utilizado en el establecimiento visitado de conformidad el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con [redacted] de fecha de expedición de [redacted] para el predio de interés, en relación con el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismo que 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.df.gob.mx

T. 4737 7700



*“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”.*

11/18

*“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; -----*





**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2549/2015**

- 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.* -----

12/18

*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*



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

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

T 4737 7700



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2549/2015

certificados será de veintidós días a partir del 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.”-----

Es importante señalar que esta autoridad no se pronuncia respecto a la superficie utilizada por uso en el establecimiento para el desarrollo de sus actividades, asentada por el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto en el acta de visita de verificación, toda vez que la presente resolución administrativa se emite tomando en consideración el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con [redacted] de fecha de expedición de [redacted] en el cual únicamente se señala la superficie total del predio, superficie máxima de construcción para la zonificación H/3/40/MB y superficie máxima de construcción para la zonificación HM/4/30/M, y no así la superficie ocupada por uso, consecuentemente esta autoridad se encuentra imposibilitada para determinar el cumplimiento a las disposiciones legales y reglamentarias en materia de uso de suelo, respecto de este punto:-----

13/18

Ahora bien, si bien es cierto que el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, llevó a cabo una descripción física del inmueble de cuenta y señaló las superficies del mismo, indicando textualmente que: “...EL USO DEL SUELO OBSERVADO ES DE OFICINAS Y OBRA EN PROCESO...”, (sic), esta autoridad concluye que los **elementos descritos en dicha acta son insuficientes e imprecisos para calificar la obra en proceso y las superficies de dicha obra**, toda vez que del acta no se desprende las características de dicha obra (niveles, superficie de construcción, porcentaje de área libre, etc), o si se trata de una obra nueva o si bien se hubiera observado una ampliación o modificación estructural del inmueble de mérito, y que si bien de las constancias se desprende la existencia de las documentales, tales como el Registro de Manifestación de Construcción Tipos B o C, [redacted] Registro de Manifestación de Construcción [redacted] y el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano, [redacted] también lo es que con los elementos asentados por el Personal Especializado en Funciones de Verificación en el acta de verificación no permiten a esta autoridad determinar el cumplimiento a lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, y su respectivo Reglamento, Programa Delegacional y/o Parcial de Desarrollo Urbano correspondiente, en términos de lo establecido en el artículo 43 de la citada Ley



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

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



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2549/2015

de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismo que ya fue transcrito con anterioridad, lo anterior debido a las causas expresadas.

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;

14/18

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).

Es decir, en el caso en concreto, y de lo asentado en el acta de visita de verificación se desprende que el Personal Especializado en Funciones de Verificación si bien asentó una superficie de construcción mayor a cinco mil metros cuadrados, también lo es que advirtió el uso de oficinas y una construcción en proceso sin que puntualizara si dicha superficie le corresponde únicamente al uso de oficinas o si la misma fue tomada tanto para las oficinas como para la construcción, aunado a que se desconoce si la construcción observada al momento de la visita de verificación será para uso habitacional o para uso no habitacional, y en su caso si cuenta con superficie bajo nivel de banqueta, lo que imposibilita a esta autoridad para hacer pronunciamiento alguno al respecto, no obstante y con independencia de lo anterior, de las constancias que obran agregadas en autos se advierte copia certificada del oficio número SEDUVI/DGAU/11709/2015 de fecha cinco de junio de dos mil quince, con el que se da respuesta respecto de solicitud de Dictamen de Estudio de Impacto Urbano para un proyecto de construcción de un Centro comercial en el predio materia del presente procedimiento, determinándolo procedente, por lo que en la



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

Carrollana núm 132 Piso 11  
Col. Noche Buena, C.P. 03720  
inveadf.df.gob.mx

T. 4737 7700



**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2549/2015**

especie se cuenta con el dictamen de referencia sin prejuzgar sobre la observancia del mismo.

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, respecto del uso de suelo utilizado de oficinas en el establecimiento visitado, esta autoridad determina procedente NO entrar al estudio y análisis del escrito de observaciones, toda vez que en nada cambiaría el sentido de la presente resolución administrativa, adicionalmente que los visitados NO podrían 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**

15/18

### **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 OTORQUE 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



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

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

T. 4733 7300



de votos.- Magistrado Instructor: Manuel Lucero Espinosa.- Secretaria: Lic. Rebeca Vélez Sahagún.

En consecuencia y toda vez que el visitado observa las disposiciones legales reglamentarias aplicables en materia de uso de suelo, contenidas en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, su respectivo Reglamento, en términos de lo dispuesto por el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con [redacted] de fecha de expedición [redacted] respecto del uso de suelo de "oficinas" esta autoridad determina no imponer sanción alguna [redacted]

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.

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

16/18

**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, de conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa.

**TERCERO.-** Se resuelve no imponer sanción alguna [redacted]

[redacted] lo anterior, en términos de lo previsto en el **CONSIDERANDO TERCERO** de la presente resolución administrativa.





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2549/2015

**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 lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal.

**QUINTO.-** Gírese oficio a la Coordinación de Verificación Administrativa de este Instituto, para que se designe y se comisione a personal especializado en funciones de verificación a efecto de que proceda a 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.

**SEXTO.-** 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.

17/18

Asimismo, se le informa que sus datos no podrán ser difundidos sin su consentimiento expreso, salvo las excepciones previstas en la Ley.

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



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

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



**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2549/2015**

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).

**SÉPTIMO** - Notifíquese el contenido de la presente resolución

[Redacted]

en el domicilio para oír y recibir notificaciones, ubicado

[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

[Redacted] previa razón que se levante para tal efecto, de conformidad con los artículos 78 fracción I inciso c), 80, 81 y 82 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, aplicado de manera supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal en términos de su numeral 7.

18/18

**OCTAVO**.- Previa notificación de la presente determinación administrativa que obre en los autos del procedimiento número INVEADF/OV/DUYUS/2549/2015 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.

**NOVENO**.- CÚMPLASE

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

EJOD/EURM/ACC

