



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/649/2016

En la Ciudad de México, a tres de mayo de dos mil dieciséis.-----

VISTOS para resolver en definitiva los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble, ubicado en Patamban, número 6217 (seis mil doscientos diecisiete), colonia Aragón Inguarán, Delegación Gustavo A. Madero, en esta Ciudad, atento a los siguientes:

RESULTANDOS

1.- El cuatro de marzo de dos mil dieciséis, se emitió la orden de visita de verificación al inmueble citado al rubro, identificada con el número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/649/2016, misma que fue ejecutada el siete del mismo mes y año, por personal especializado en funciones de verificación, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados. -----

2.- Mediante escrito recibido en la Oficialía de Partes de este Instituto, el veintitrés de marzo de dos mil dieciséis, el C. [REDACTED] presentó observaciones y pruebas respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación, recayéndole acuerdo de fecha treinta de marzo de dos mil dieciséis, mediante el cual se previno al promovente a efecto de que subsanara las faltas en su escrito, apercibiéndolo para el caso de no desahogar en tiempo y forma la misma, se tendría por no presentado el escrito de referencia y por perdido el derecho que debió ejercitar. -----

1/16

3.- Con fecha trece de abril de dos mil dieciséis, se recibió en la Oficialía de partes de este Instituto, escrito signado por la C. [REDACTED] mediante el cual pretendió desahogar la prevención ordenada en autos, recayéndole el acuerdo de dieciocho de abril de dos mil dieciséis, en el cual se determinó no tener por desahogada la prevención antes citada, ya que la C. [REDACTED] es persona diversa a la que se realizó la prevención es decir al C. [REDACTED] teniéndose por no presentado el escrito ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto el veintitrés de marzo de dos mil dieciséis y por perdido el derecho de formular observaciones y presentar pruebas, no obstante se le reconoció la personalidad a la promovente en su carácter de propietaria, teniendo por presentado su escrito de manera extemporánea. -----

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





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, 37 y 78 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

SEGUNDO. El objeto de la presente resolución, es determinar el cumplimiento a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como al Programa General de Desarrollo Urbano, Programa Delegacional y/o Parcial de Desarrollo Urbano para la Delegación Gustavo A. Madero, 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 37 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, toda vez que vistas las constancias procesales que integran el presente procedimiento de verificación, se desprende que el visitado no desahogó en forma la prevención ordenada en autos, teniéndose por no presentado el escrito de observaciones a que hace referencia el artículo 29 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a dictar resolución debidamente fundada y motivada de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos.

2/16





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/649/2016

El Personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, en relación con el objeto y alcance la visita de verificación asentó los siguientes hechos, objetos, lugares y circunstancias: -----

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 CONSTITUIPLENAMENTE EN EL INMUEBLE INDICADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, POR ASI INDICARLO LA NOMENCLATURA OFICIAL Y DARLO POR CORRECTO LA VISITADA EN CARACTER DE ENCARGADA Y CON QUIEN SE LLEVA LA PRESENTE DILIGENCIA. SE TRATA DE UN INMUEBLE DE PLANTA BAJA Y DOS NIVELES MAS CON FACHADA EN COLOR BLANCO CON BALCÓN, SE OBSERVA PORTON PEATONAL Y VEHICULAR EN COLOR BLANCO, DONDE SE OBSERVA EL NUMERO OFICIAL 6217. AL INTERIOR DEL INMUEBLE SE OBSERVA EN PLANTA BAJA UNA AREA DIVIDIDA EN BAÑO, COCINA, UNA OFICINA Y UN CUARTO DONDE SE OBSERVA UN PLOTTER EL CUAL AL MOMENTO NO ESTA EN FUNCIONAMIENTO Y ESTA CUBIERTO CON UNA FUNDA, SE OBSERVA A UNA PERSONA REVISANDO EL DISEÑO DE UNOS (TAZOS). EN PRIMER NIVEL SE OBSERVÓ 2 OFICINAS CON ESCRITORIO Y COMPUTADORAS CADA UNA, ASI MISMO OBSERVO UN PASILLO DONDE OBSERVO CUATRO ESCRITORIOS MAS Y COMPUTADORAS, ASI COMO ARTICULOS DE OFICINAS. TAMBIÉN SE OBSERVA UNA AREA DE BODEGA. EN EL SEGUNDO NIVEL SE OBSERVA UNA AREA CON MESAS DE TRABAJO Y DIFERENTES TIPOS DE PAPEL Y CARTÓN. AL MOMENTO SE OBSERVO A TRES TRABAJADORAS Y LA ENCARGADA. DE ACUERDO A LOS PUNTOS REQUERIDOS SE OBSERVA LO SIGUIENTE: 1.- AL MOMENTO DE LA PRESENTE SE OBSERVA EL USO DE OFICINAS DE DISEÑO. 2.- A) SUPERFICIE DEL INMUEBLE ES DE 147.21 MTS² (CIENTO CUARENTA Y SIETE PUNTO VEINTIUNO, METROS CUADRADOS), B) SUPERFICIE UTILIZADA 224.24 MTS² (DOSCIENTOS VEINTICUATRO PUNTO VEINTICUATRO METROS CUADRADOS) C) CONSTRUIDA 224.24 MTS² (DOSCIENTOS VEINTICUATRO PUNTO VEINTICUATRO METROS CUADRADOS), D) ALTURA, 8.77 MTS (OCHO PUNTO SETENTA Y SIETE METROS LINEALES, E) AREA LIBRE 73.52 MTS² (SETENTA Y TRES PUNTO CINCUENTA Y DOS METROS CUADRADOS). A Y B NO EXHIBIÓ NINGUN TIPO DE DOCUMENTO DE LOS REQUERIDOS EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN. -----

3/16

De la descripción anterior se hace evidente que el uso de suelo utilizado en el establecimiento visitado es de **"OFICINAS DE DISEÑO"**, mismo que por su propia naturaleza se homologa al uso de **"OFICINAS PARA SERVICIOS PROFESIONALES Y DE CONSULTORÍA"**, actividad que se desarrollan en una superficie ocupada por uso de doscientos veinticuatro punto veinticuatro metros cuadrados (224.24 m²), misma que se determinó utilizando Telemetro Laser Digital marca BOSCH, lo anterior es así ya que el personal especializado en funciones de verificación al momento de la práctica de la visita de verificación observó en planta baja un área dividida en baño, cocina, una oficina y un cuarto donde se observa un plotter, a una persona revisando el diseño de unos tazos y en primer nivel dos oficinas con escritorio y computadoras, así como cuatro escritorios y





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/649/2016

computadoras, artículos de oficina, área de bodega y en el segundo nivel área de mesas de trabajo y diferentes tipos de papel y cartón, entre otros, aunado a que señaló que el uso de suelo observado es de "OFICINAS DE DISEÑO", hechos que se toman por ciertos al ser asentados por el Personal Especializado en Funciones de Verificación Administrativa adscrito a este Instituto, quien cuenta con fe pública en los actos en que interviene en el ámbito de sus atribuciones, de conformidad con los artículos 29 fracción III de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal y 3 fracción XVI del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; a lo anterior sirve de apoyo la tesis aislada que a continuación se cita:-----

Novena Época
Registro: 169497
Instancia: Primera Sala
Tesis Aislada
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
XXVII, Junio de 2008
Materia(s): Civil
Tesis: 1a. LI/2008
Página: 392

FE PÚBLICA. SU NATURALEZA JURÍDICA.

"La fe pública es originalmente un atributo del Estado, en virtud de su imperio, que se ejerce a través de los órganos estatales, pues por disposición de la ley los fedatarios la reciben mediante la patente respectiva, y aunque conforme al sistema jurídico mexicano no forman parte de la organización del Poder Ejecutivo sí son vigilados por éste. Así, por medio de la fe pública el Estado garantiza que son ciertos determinados hechos que interesan al derecho; de ahí que deba considerarse como la garantía de seguridad jurídica que da el fedatario tanto al Estado como al particular, ya que al determinar que un acto se otorgó conforme a derecho y que lo relacionado con él es cierto, contribuye al orden público, a la tranquilidad de la sociedad en que se actúa y a dar certeza jurídica".-----

4/16

Asimismo asentó en el acta de visita de verificación, 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.-----

Consecuentemente, para los fines de la presente determinación, (aún y cuando se tuvo por no presentado escrito de observaciones) resulta procedente entrar al estudio y





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/649/2016

análisis de las constancias que obran agregadas al expediente en que se actúa, lo anterior es así, toda vez que para conocer la verdad sobre los puntos controvertidos esta autoridad puede valerse de cualquier persona, sea parte o tercero, y de cualquier cosa o documento, ya sea que pertenezca a las partes o a un tercero; sin más limitación que la de que las pruebas no estén prohibidas por la ley ni sean contrarias a la moral, de conformidad con el artículo 278 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria a la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal conforme a su artículo 4 párrafo segundo. -----

En ese sentido, esta autoridad determina que la única documental que obra en los autos del presente procedimiento con la cual en su caso se acredita el uso de Suelo y superficie utilizados en el establecimiento visitado, es la copia cotejada con original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 4857-151ORMA16, de fecha de expedición tres de febrero de dos mil dieciséis, relativo al inmueble donde se encuentra el establecimiento visitado, misma que 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), en el icono de trámites y servicios, opción "Consulta de Certificados", constatando su validez y contenido en dicha página, en este caso con el número de folio 4857-151ORMA16, año dos mil dieciséis, 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. -----

5/16

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

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.-----





FECHA DE EXPEDICIÓN: 03 DE FEBRERO DE 2016

FOLIO N°
4857-151ORMA16

CARACTERÍSTICA PATRIMONIAL.
No aplica.

Esta certificación se otorga con fundamento en lo dispuesto por los Artículos 8, 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Artículos 1, 2, 3, 4, fracción II, 7, fracciones I, X, XIV y XXV, Título segundo Capítulo segundo, Título cuarto Capítulo segundo, 87, 89, 90, 92 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; Artículos 1, 3, 10, 19, fracción III, 20, 21 fracción II, 22, 23, 24, 125 fracción I, párrafo segundo, 126 fracción I, 138, 137 y 138 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; Artículos 2, fracción II y 6 fracciones V, VI, VII, IX y X de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal; Artículos 1, 7 fracción I párrafo 1 y 12, 40 y 50A fracciones III, IV, V, VI y VII del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal; y Artículos 1, 15 fracción II y 24 fracciones X y XI de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal, disposiciones de orden público e interés social, obligatorias para los particulares y las autoridades. Con fundamento en lo dispuesto en el Acuerdo por el que se reforma y deroga el diverso por el que se crea la Ventanilla Única de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial N° 172 de fecha 18 de septiembre del año 2007. Este documento no constituye autorización o licencia, únicamente certifica el aprovechamiento del suelo, sin perjuicio de cualquier otro requisito que señalen otras disposiciones de la materia. La vigencia del presente Certificado es de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, en términos del párrafo primero del Artículo 125 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

Pago de derechos recibo N° 941516002242502D53YE

DIRECCIÓN GENERAL DE ADMINISTRACIÓN URBANA
SELO DE: **2016**
CERTIFICACIÓN
REGISTRO DE LOS PLANES Y PROGRAMAS

C. VICTOR HUGO SUAREZ A ARELLANO
CERTIFICADOR

NOTA: ESTE DOCUMENTO ÚNICAMENTE ES VÁLIDO EN ORIGINAL, SIN QUE PRESENTE TAMPACURAS, ENMIENDAS O ALTERACIONES. CUALQUIER ALTERACIÓN A ESTE CERTIFICADO CONSTITUYE EL DELITO DE FALSIFICACIÓN DE DOCUMENTOS, PREVISTO Y SANCIONADO POR EL ARTÍCULO 330 Y DEMÁS RELATIVOS DEL CÓDIGO PENAL PARA EL DISTRITO FEDERAL.

En ese sentido, del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 4857-151ORMA16, de fecha de expedición tres de febrero de dos mil dieciséis, relativo al predio de interés, mismo que tiene pleno valor probatorio al tratarse de documento público emitido 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, mismo que fue expedido con fecha tres de febrero de dos mil dieciséis, teniendo una vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, esto es hasta el cuatro de febrero de dos mil dieciséis, por lo que se encontraba vigente al momento de la visita de verificación así como a la fecha de la emisión de la presente resolución, por lo que el mismo será tomado en cuenta para efectos de emitir la presente determinación.

Ahora bien, del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 4857-151ORMA16, de fecha de expedición tres de febrero de dos mil dieciséis, relativo al predio de interés, se advierte que el inmueble donde se encuentra el establecimiento visitado tiene permitidos conforme a su zonificación aplicable, es decir Habitacional con Comercio en Planta Baja (HC), entre otros, el uso del suelo de "OFICINA PARA SERVICIOS PROFESIONALES Y DE CONSULTORÍA", actividad que se encuentra dentro del apartado de servicios, sobre el particular es de señalar que de autos se advierte copia cotejada con original del oficio SEDUVI/DGDU/DIDU/1655/2016, de fecha





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/649/2016

dieciocho de marzo de dos mil dieciséis, signado por el Director de Instrumentos para el Desarrollo de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, mismo que salvo prueba en contrario tiene pleno valor probatorio al tratarse de documento público expedido por funcionario público en ejercicio de sus funciones, de conformidad con los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, por lo que esta autoridad determina procedente tomarlo en cuenta para los efectos de la presente determinación, toda vez que se rige bajo el principio de buena fe que señalan los artículos 5 y 32 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7, aunado a que el visitado para acreditar los hechos o circunstancias argüidos, presentó el acervo probatorio anteriormente señalado, lo cual constituye para esta autoridad el reconocimiento de que el promovente actúa en el proceso con probidad, con el sincero convencimiento de hallarse asistido de razón, y que por esa circunstancia pueden aportar ese tipo de medios de prueba, máxime que por la aceptación de la oferente y la falta de reticencia o prueba en contrario exige la aplicación de las reglas de la lógica y la experiencia, por lo que sirve de apoyo la siguientes tesis:-----

Época: Novena Época

Registro: 179656

Instancia: SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL CUARTO CIRCUITO

Tipo Tesis: Tesis Aislada

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Localización: Tomo XXI, Enero de 2005

Materia(s): Administrativa

Tesis: IV.2o.A.118 A

Pag. 1725

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

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

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

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL CUARTO CIRCUITO.

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





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/649/2016

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

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

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

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO

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

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

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

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

10/16

Ahora bien, del oficio SEDUVI/DGDU/DIDU/1655/2016, de fecha dieciocho de marzo de dos mil dieciséis, antes citado se advierte en su parte conducente lo siguiente: "...Por otra parte considerando que el Programa Delegacional señala el Comercio sólo se podrá ocupar en la planta baja, y que el uso solicitado se trata de un Servicio y no un Comercio, podrá ocupar tanto la planta baja como los niveles 2 y 3 de la construcción..." (sic), en consecuencia resulta evidente que la actividad desarrollada en el establecimiento visitado puede desarrollarse en cualquier nivel del inmueble visitado, por lo que derivado de que el personal especializado en funciones de verificación asentó en el acta de visita de verificación que las actividades observadas son de "OFICINAS DE DISEÑO", mismo que por su propia naturaleza se homologa al uso de "OFICINAS PARA SERVICIOS PROFESIONALES Y DE CONSULTORÍA", desarrolladas en planta baja, primero y segundo nivel se hace evidente que el uso de suelo utilizado en el inmueble visitado, y los





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/649/2016

niveles en los que realiza sus actividades son los PERMITIDOS, en las normas de ordenación sobre uso de suelo, de conformidad con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 4857-151ORMA16, de fecha de expedición tres de febrero de dos mil dieciséis, relativo al inmueble visitado, en relación con el oficio SEDUVI/DGDU/DIDU/1655/2016, de fecha dieciocho de marzo de dos mil dieciséis, antes citado.-----

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 y niveles utilizados en el inmueble visitado, de conformidad con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 4857-151ORMA16, de fecha de expedición tres de febrero de dos mil dieciséis, relativo al inmueble visitado, en relación con el oficio SEDUVI/DGDU/DIDU/1655/2016, de fecha dieciocho de marzo de dos mil dieciséis, antes citado, en relación con el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismo que 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:-----

11/16

“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”.-----

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

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

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

“Artículo 125. Los certificados de zonificación se clasifican en:-----

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





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/649/2016

establecen los instrumentos de planeación de desarrollo urbano. Este documento no crea derechos de propiedad o posesión, no prejuzga sobre ellos, ni constituye permiso, autorización o licencia alguna.-----

- II. *Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital. Es el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación de desarrollo urbano, cuya solicitud y expedición se realizará por medios electrónicos. Este documento no crea derechos de propiedad, posesión, ni prejuzga sobre ellos ni constituye permiso, autorización o licencia.*

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

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

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

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

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

- a) Dentro de los 3 días hábiles posteriores a la presentación de la solicitud del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo;*
- b) De forma inmediata en la presentación del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Digital;*
- c) Dentro de los 40 días hábiles posteriores a la presentación de la solicitud del certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos.-----*

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





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/649/2016

Ahora bien, es importante señalar que esta autoridad no se pronuncia respecto a la superficie asentada por el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, para el desarrollo de las actividades que se observaron en el establecimiento visitado, es decir, de "OFICINAS DE DISEÑO", mismo que por su propia naturaleza se homologa al uso de "OFICINAS PARA SERVICIOS PROFESIONALES Y DE CONSULTORÍA", toda vez que en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 4857-151ORMA16, de fecha de expedición tres de febrero de dos mil dieciséis, relativo al inmueble visitado, se especifica únicamente la superficie total del predio, superficie máxima de construcción y superficie máxima únicamente en planta baja para comercio, sin referir superficie a ocupar autorizada, y sin que del oficio SEDUVI/DGDU/DIDU/1655/2016, de fecha dieciocho de marzo de dos mil dieciséis antes citado, se refiera una superficie a ocupar permitida, por lo que al no tener elementos que permitan determinar el cumplimiento respecto de dicho punto, esta autoridad únicamente califica el cumplimiento en relación a los usos de suelo utilizados en el establecimiento en cita y no así a la superficie utilizada para el desarrollo del mismo.

Asimismo, del objeto y alcance que señala la Orden de Visita de Verificación materia del presente asunto, se desprende en la parte conducente, que: "Para el cumplimiento del objeto y alcance, el visitado debe exhibir:... B.- En su caso Dictamen de impacto urbano-ambiental conforme al artículo 77 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal." (sic). Al respecto, el precepto legal antes citado, dispone de manera textual, lo siguiente:

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

- I. De uso habitacional de más de diez mil metros cuadrados de construcción;
- II. De uso no habitacional de más de cinco mil metros de construcción;
- III. De usos mixtos de cinco mil o más metros cuadrados de construcción;
- IV. Estaciones de servicio de combustible para carburación como gasolina, diesel, gas LP y gas natural, para el servicio público y/o autoconsumo
- V. Crematorios
- VI. Se aplique la Norma de Ordenación General número 10.

Para los proyectos incluidos en las fracciones I, II y III, el estacionamiento bajo nivel de banqueta o medio nivel, no cuantificará para la suma total de metros cuadrados construidos, de conformidad con la superficie máxima de construcción permitida en la intensidad definida por los Programas de Desarrollo Urbano; pero, para el pago de derechos administrativos se cuantificará el total de metros construidos."(sic).

Es decir, en el caso en concreto, el establecimiento visitado es destinado para "OFICINAS", en una superficie de construcción de 224.24 m² (doscientos veinticuatro punto veinticuatro metros cuadrados), consecuentemente no se actualiza ninguna de las hipótesis señaladas en el precepto legal antes transcrito, ya que el establecimiento





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/649/2016

visitado NO es de (I) uso habitacional de más de diez mil metros cuadrados de construcción; (II) de uso no habitacional de más de cinco mil metros cuadrados de construcción; (III) de usos mixtos de cinco mil o más metros cuadrados de construcción; (IV) Estación de servicio de combustible para carburación como gasolina, diesel, gas LP y gas Natural, para el servicio público y/o autoconsumo; (V) Crematorio, ni (VI) se aplica la Norma de Ordenación General número diez (10), consecuentemente no requiere dictamen de impacto urbano o urbano-ambiental a que hace referencia dicho precepto legal.

No obstante lo anterior, y sin perjuicio de que esta autoridad actúa bajo el principio de buena fe, y a efecto de validar la autenticidad y el contenido del oficio SEDUVI/DGDU/DIDU/1655/2016, de fecha dieciocho de marzo de dos mil dieciséis, signado por el Director de Instrumentos para el Desarrollo de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, **REQUIERASE Y GÍRESE OFICIO** al Director General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, a efecto de que informe a esta autoridad lo siguiente: a) Si fue expedido y/u obra en sus archivos el oficio SEDUVI/DGDU/DIDU/1655/2016, de fecha dieciocho de marzo de dos mil dieciséis, signado por el Director de Instrumentos para el Desarrollo de dicha Secretaría, lo anterior para los efectos legales a que haya lugar.

En consecuencia y toda vez que el visitado observa salvo prueba en contrario las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en materia de uso de suelo, contenidas en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, su respectivo Reglamento, en términos el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 4857-151ORMA16, de fecha de expedición tres de febrero de dos mil dieciséis, relativo al inmueble visitado, en relación con el oficio SEDUVI/DGDU/DIDU/1655/2016, de fecha dieciocho de marzo de dos mil dieciséis, antes citado, esta autoridad determina no imponer sanción alguna a la [REDACTED] en su carácter de propietaria del inmueble visitado objeto del presente procedimiento.

14/16

Con fundamento en el artículo 87 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal y 37 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal es de resolverse y se:

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 reconoce la validez del texto del acta de visita de verificación practicada por personal especializado en funciones de verificación, de conformidad con el





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/649/2016

considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa.-----

TERCERO.- Se resuelve no imponer sanción alguna a la C. Norma Cecilia Ruíz Neblina, en su carácter de propietaria del inmueble visitado objeto del presente procedimiento, lo anterior, en términos de lo previsto en el CONSIDERANDO TERCERO de la presente resolución administrativa.-----

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

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

15/16

SEXTO.- Gírese oficio al Director General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, a efecto de que informen a esta autoridad lo siguiente: a) Si fue expedido y/u obra en sus archivos el oficio SEDUVI/DGDU/DIDU/1655/2016, de fecha dieciocho de marzo de dos mil dieciséis, firmado por el Director de Instrumentos para el Desarrollo de dicha Secretaría, lo anterior para los efectos legales a que haya lugar.-----

SÉPTIMO. 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.-----





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/649/2016

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

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

El interesado podrá dirigirse al Instituto de Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, donde recibirá asesoría sobre los derechos que tutela la Ley de Protección de Datos Personales para el Distrito Federal al teléfono: 5636-4636; correo electrónico: datos.personales@infodf.org.mx o www.infodf.org.mx.-----

OCTAVO.- Notifíquese personalmente a la C. [REDACTED] en su carácter de propietaria del inmueble visitado objeto del presente procedimiento, y/o a los CC. [REDACTED], en su carácter de autorizados, en el domicilio ubicado en Patamban, número 6217 (seis mil doscientos diecisiete), colonia Aragón Inguarán, Delegación Gustavo A. Madero, en esta Ciudad, lo anterior de conformidad con los artículos 78 fracción I inciso c), 80, 81 y 82 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, aplicado de manera supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal en términos de su numeral 7.-----

16/16

NOVENO.- Previa notificación de la presente determinación administrativa que obre en los autos del procedimiento número INVEADF/OV/DUYUS/649/2016 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.-----

DÉCIMO.- 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/JLA

