



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/783/2016

En la Ciudad de México Distrito Federal, a diez de junio de dos mil dieciséis. -----

VISTOS para resolver en definitiva los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Avenida Miguel Ángel de Quevedo, número 247 (doscientos cuarenta y siete), colonia Romero de Terreros, Delegación Coyoacán, en esta Ciudad, atento a los siguientes:-----

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

1. En fecha veintidós 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/783/2016, misma que fue ejecutada el veintitrés 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 ocho de abril de dos mil dieciséis, la C. [REDACTED] 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 trece de abril de dos mil dieciséis, mediante el cual se previno a la promovente a efecto de que subsanara las faltas contenidas en su escrito, prevención que fue desahogada en tiempo y forma mediante escrito recibido en la Oficialía de Partes de este Instituto el dos de mayo de dos mil dieciséis, al cual le recayó acuerdo de fecha seis de mayo de dos mil dieciséis, en el que se reconoció la personalidad de la promovente, en su carácter de Apoderada Legal de la persona moral [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 trece horas con treinta minutos del veintiséis de mayo de dos mil dieciséis, en la cual se hizo constar la comparecencia de la promovente, en la que se desahogaron las pruebas admitidas.-----

3. 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

[Handwritten signature and scribbles]





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/783/2016

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.-----

SÉGUNDO. El objeto de la presente resolución, es determinar el cumplimiento a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como, al Programa General de Desarrollo Urbano, Programa Delegacional y/o Parcial de Desarrollo Urbano para la Delegación Coyoacán, 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.----

2/18

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.-----

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: -----





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/783/2016

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

UNA VEZ CONSTITUIDO EN EL DOMICILIO DE MERITO POR ASI INDICARLO LA NOMENCLATURA OFICIAL Y POR CONFIRMARLO EL VISITADO SOY ATENDIDO POR EL C. [REDACTED] EN CALIDAD DE ENCARGADO A EL CUAL SE LE EXPLICA EL MOTIVO DE LA VISITA Y SE LE ENTREGA LA DOCUMENTACION CORRESPONDIENTE, DESPUÉS DE ESTO NOS PERMITE EL ACCESO DONDE SE REALIZA UN RECORRIDO POR EL INMUEBLE DONDE SE PUEDEN OBSERVAR SIETE CUERPOS CONSTRUCTIVOS LOS CUALES SON UTILIZADOS COMO OFICINAS EL PRIMER CUERPO ES DE PLANTA BAJA Y UN NIVEL LOS OTROS SEIS SON DE PLANTA BAJA, CUENTAN TAMBIÉN CON ÁREA DE ESTACIONAMIENTO Y UNA AREA DE BODEGA ASI COMO UNA AREA DE COMEDOR PARA EL PERSONAL, RESPECTO A EL OBJETO Y ALCANCE SE PUEDE OBSERVAR LO SIGUIENTE, 1.- EL USO DE SUELO OBSERVADO AL MOMENTO ES DE OFICINAS 2.- LA MEDICION DE LAS SIGUIENTES SUPERFICIES A) DEL INMUEBLE VISITADO. DIECIOCHO MIL OCHOCIENTOS OCHENTA METROS CUADRADOS (18,880.00 M2) B) DE LA SUPERFICIE UTILIZADA POR EL INMUEBLE. VEINTE MIL TRES METROS CUADRADOS (20,003.00M2) C) LA SUPERFICIE CONSTRUIDA. SEIS MIL QUINIENTOS SETENTA Y UNO METROS CUADRADOS (6,571.00 M2) D) ALTURA DEL INMUEBLE. SIETE PUNTO DOS METROS LINEALES (7.2 M2) E) SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE TRECE MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y DOS METROS CUADRADOS (13,432.00 M2) A.- AL MOMENTO EXHIBE EL CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACION DE USO DE SUELO EL CUAL ES DESCRITO EN EL APARTADO CORRESPONDIENTE B.- AL MOMENTO NO EXHIBE DICTAMEN DE IMPACTO URBANO -AMBIENTAL

De la descripción anterior se hace evidente que el uso de suelo utilizado en el inmueble visitado, es de "OFICINAS", en una superficie ocupada por uso de 20,003 m2 (veinte mil tres metros cuadrados), misma que se determinó utilizando Telemetro laser digital marca BOSCH GLM 150, lo anterior es así toda vez que el personal especializado en funciones de verificación al momento de practicar la visita de verificación observó siete cuerpos constructivos los cuales son utilizados como oficinas, el primer cuerpo es de planta baja y un nivel y los otros seis son de planta baja, cuenta con área de estacionamiento, área de bodega, área de comedor para el personal, entre otros, aunado a que señaló que el uso de suelo observado es de "OFICINAS", 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:

3/18

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





EXPEDIENTE: INVEADF/OVIDUYUS/783/2016

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 si 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:

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

- I.- CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN PARA USOS DEL SUELO ESPECÍFICOS expedido por SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, tipo ORIGINAL, con fecha de expedición VEINTIDOS DE FEBRERO DE DOS MIL TRECE, con vigencia de ES DE UN AÑO CONTANDO A PARTIR DEL DÍA SIGUIENTE DE SU FECHA DE EXPEDICIÓN, FOLIO N 38867-181CAJA12 CON EL DOMICILIO DE MERITO, EL USO DE SUELO ES EL DE OFICINAS A OCUPAR EN UNA SUPERFICIE DE 7,621.00 M2 SIETE MIL SEISCIENTOS VEINTIUNO.

Z

Documental respecto de la cual esta autoridad se pronunciará en líneas subsecuentes, ya que además de ser exhibida al momento de la visita de verificación, la misma obra en copia cotejada con original en autos del presente procedimiento.

4/18

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:

"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."





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/783/2016

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

Registró No. 170209

Localización:

Novena Época

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.

5/18

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

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





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/783/2016

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.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL PRIMER CIRCUITO.

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

En dicho sentido, esta autoridad determina que la única documental idónea que el visitado exhibió al momento de la visita de verificación, así como durante la substanciación del presente procedimiento para acreditar en su caso el uso de suelo y superficie desarrollado en el inmueble visitado, es la copia cotejada con original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio [REDACTED] con fecha de expedición de veintidós de febrero de dos mil trece, a favor del inmueble visitado, mismo 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", en este caso con número de folio [REDACTED] año 2012, 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 disseminación 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

6/18





Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo

FECHA DE EXPEDICIÓN: 22 DE FEBRERO DE 2013		FOLIO N° 38867-181CAJA12	
DATOS DEL PREDIO O INMUEBLE (Datos proporcionados por el interesado en términos del Artículo 32 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal y del Artículo 310 del Nuevo Código Penal para el Distrito Federal.)			
MIGUEL ANGUEL DE QUEVEDO	247		
Nombre		N° de	Manzana
ROMERO DE TERRORROS		04310	
Calle		Código Postal	
COYOACAN		059-943-36-000-4	
Delegación		Cuenta Predial	

ZONIFICACIÓN
 Certificación de Uso del Suelo en el Programa Previsión de Quevedo Urbano, del Distrito Federal "ROMERO DE TERRORROS" del Programa Desarrollo Urbano del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 13 de agosto de 2010 y con el propósito de proporcionar y garantizar por parte de particulares y autoridades competentes, que el uso del Suelo en esta zona se realice de conformidad con la Zonificación HABITACIONAL UNIFAMILIAR, PLURIFAMILIAR, OFICINAS Y/O COMERCIO, con una altura máxima permitida de 15.00 metros sobre nivel de base de calles, etc.

USO DEL SUELO ESPECÍFICO
 Conforme al artículo 27 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 13 de agosto de 2010 y con el propósito de proporcionar y garantizar por parte de particulares y autoridades competentes, que el uso del Suelo en esta zona se realice de conformidad con la Zonificación HABITACIONAL UNIFAMILIAR, PLURIFAMILIAR, OFICINAS Y/O COMERCIO, con una altura máxima permitida de 15.00 metros sobre nivel de base de calles, etc.

El uso del Suelo en esta zona se realice de conformidad con la Zonificación HABITACIONAL UNIFAMILIAR, PLURIFAMILIAR, OFICINAS Y/O COMERCIO del Programa Previsión de Quevedo Urbano del Programa Desarrollo Urbano del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 13 de agosto de 2010 y con el propósito de proporcionar y garantizar por parte de particulares y autoridades competentes, que el uso del Suelo en esta zona se realice de conformidad con la Zonificación HABITACIONAL UNIFAMILIAR, PLURIFAMILIAR, OFICINAS Y/O COMERCIO, con una altura máxima permitida de 15.00 metros sobre nivel de base de calles, etc.

El uso del Suelo en esta zona se realice de conformidad con la Zonificación HABITACIONAL UNIFAMILIAR, PLURIFAMILIAR, OFICINAS Y/O COMERCIO del Programa Previsión de Quevedo Urbano del Programa Desarrollo Urbano del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 13 de agosto de 2010 y con el propósito de proporcionar y garantizar por parte de particulares y autoridades competentes, que el uso del Suelo en esta zona se realice de conformidad con la Zonificación HABITACIONAL UNIFAMILIAR, PLURIFAMILIAR, OFICINAS Y/O COMERCIO, con una altura máxima permitida de 15.00 metros sobre nivel de base de calles, etc.

USOS DEL SUELO PERMITIDOS: Tabla de Usos del Suelo HO (Habitacional con oficinas)

...habitar, para oficinas, para centros de enseñanza, para centros de recreación, para centros de cultura, para centros de salud, para centros de servicios, para centros de transporte, para centros de almacenamiento, para centros de distribución, para centros de procesamiento, para centros de transformación, para centros de conservación, para centros de restauración, para centros de rehabilitación, para centros de mantenimiento, para centros de reparación, para centros de renovación, para centros de modernización, para centros de actualización, para centros de capacitación, para centros de formación, para centros de desarrollo, para centros de crecimiento, para centros de expansión, para centros de consolidación, para centros de integración, para centros de armonización, para centros de coordinación, para centros de cooperación, para centros de colaboración, para centros de asociación, para centros de participación, para centros de inclusión, para centros de exclusión, para centros de integración, para centros de armonización, para centros de coordinación, para centros de cooperación, para centros de colaboración, para centros de asociación, para centros de participación, para centros de inclusión, para centros de exclusión...

Nota: TODOS LOS USOS NO ESPECIFICADOS EN ESTA TABLA, ESTARÁN PROHIBIDOS.



8/18



Ahora bien, del documento antes descrito, mismo que al haber sido verificada su autenticidad por esta autoridad en la página de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, tiene pleno valor probatorio al tratarse de documento público expedido por funcionario público en ejercicio de sus funciones, de conformidad con los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado de manera supletoria a la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, y que si bien del mismo se desprende que fue expedido con fecha veintidós de febrero de dos mil trece, teniendo una vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, esto fue hasta el veintitrés de febrero de dos mil catorce, ya no encontrándose vigente al momento de la visita de verificación, también lo es que el mismo fue expedido conforme al "PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO "ROMERO DE TERREROS" DEL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA COYOACÁN, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el diez de agosto de dos mil diez (vigente al momento de la visita de verificación materia del presente asunto, como al momento que se emite la presente determinación), por lo que el mismo será tomado en cuenta para efectos de emitir la presente determinación.-----

En ese sentido, del estudio y análisis del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio [REDACTED] con fecha de expedición de veintidós de febrero de dos mil trece, se advierte en su parte conducente lo siguiente: -----

10/18

USO DEL SUELO ESPECÍFICO:

Asimismo, mediante Oficio No. DGDUI/0402/10 de fecha 27 de abril de 2010 autorizado por la Dirección General de Desarrollo Urbano, inscrito en el Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano en el Libro VII/2010, DICTAMEN TÉCNICO, Volumen Uno, Acta 383, fecha de inscripción 24 de agosto de 2010, se dictamina lo siguiente:-----

"...Por lo tanto se establece que a la zonificación "Habitacional Unifamiliar, Plurifamiliar, Oficinas y/o Comercio" del programa Parcial de Desarrollo Urbano Fraccionamiento Romero de Terreros le corresponderán los usos indicados en la zonificación HO (Habitacional con Oficinas) de la Tabla de Usos del Suelo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, debiendo cumplir con lo establecido en la Norma Particular "Avenida Miguel Ángel de Quevedo", así como con el área libre y la altura máxima señalada en el Programa parcial multicitado."-----

Derivado de lo anterior, la Dirección General de Desarrollo Urbano mediante oficio No. SEDUVVCGDAU/DGDU/0166/12, ratifica el Dictamen de Aplicación de Normatividad número DGDUI/0402/10 de fecha 27 de abril de 2010, signado por el entonces Director de Planeación y Evaluación del Desarrollo Urbano, Arq. Juan José Gutiérrez Lagrange, en ausencia del entonces Director General de Desarrollo Urbano, Arq. Gerardo Sigg Calderón, en donde se indica que "...a la Zonificación Habitacional Unifamiliar, Plurifamiliar, Oficinas y/o Comercio del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Fraccionamiento Romero de Terreros le corresponderán los Usos indicados en la zonificación HO (Habitacional con Oficinas) de la Tabla de Usos del Suelo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, debiendo cumplir con lo establecido en la Norma Particular "Avenida Miguel Ángel de Quevedo", así como con el área libre y la altura máxima señalada en el Programa Parcial multicitado".

sin embargo en apego a lo establecido en las Normas Técnicas Complementarias del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal, se precisa que los 15.00 m. serán equivalentes a 5 niveles para uso Habitacional o 3 niveles para otros usos, asimismo, deberá cumplir con el área libre señalada en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano

Derivado de lo anterior el aprovechamiento el uso de suelo solicitado para OFICINAS una superficie a ocupar de 7,621.00 m² ---sujeta a restricciones---, en el total del predio, está PERMITIDO, por autorizarse la Tabla de Usos del Suelo vigente en zonificación HO (Habitacional con oficinas).-----

De lo anterior, se hace evidente que el inmueble de referencia tiene permitido conforme a lo dispuesto en el Certificado en cita el uso de suelo para "OFICINAS", en una superficie ocupada por uso de 7,621 m2 (siete mil seiscientos veintiún metros cuadrados), por lo que al haber señalado el personal especializado en funciones de verificación que el uso de





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/783/2016

suelo desarrollado en el inmueble visitado es de "OFICINAS", en ese sentido, por lo que respecta al uso de suelo, el mismo se encuentra PERMITIDO para el inmueble de visitado, en las normas de ordenación sobre uso de suelo desarrollado, de conformidad con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio [REDACTED] con fecha de expedición de veintidós de febrero de dos mil trece, relativo al inmueble visitado, 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 inmueble visitado, de conformidad con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio [REDACTED] con fecha de expedición de veintidós de febrero de dos mil trece, 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:

11/18

"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.





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/783/2016

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

I. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo. Es el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación de desarrollo urbano. Este documento no crea derechos de propiedad o posesión, no prejuzga sobre ellos, ni constituye permiso, autorización o licencia alguna. -----

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. -----

12/18

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; -----





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/783/2016

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. -----

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, relativo al inciso b) que requiere el alcance de la orden de visita de verificación, es decir, de 20,003 m2 (veinte mil tres metros cuadrados), toda vez que si bien el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio [REDACTED] con fecha de expedición de veintidós de febrero de dos mil trece, señala una superficie a ocupar de 7,621 m2 (siete mil seiscientos veintiún metros cuadrados) permitida en el total del predio respecto del uso de "OFICINA", también lo es que el personal especializado en funciones de verificación asentó la superficie utilizada por el inmueble y no de la superficie ocupada por uso para el giro de OFICINA, por lo que al no tener certeza si dicha superficie corresponde a la utilizada por uso, no se cuenta con elementos que permitan determinar el cumplimiento respecto de dicho punto, esta autoridad únicamente califica el cumplimiento en relación al uso de suelo utilizado en el inmueble en cita y no así a la superficie utilizada para el desarrollo del mismo, aunado a que se desconoce si en la misma, fue contabilizada el área de estacionamiento observada por el personal especializado en funciones de verificación. -----

13/18

Ahora bien, si bien esta autoridad indicó en líneas que anteceden que el uso de suelo de "OFICINAS" se encuentra permitido en términos del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio [REDACTED] con fecha de expedición de veintidós de febrero de dos mil trece, sin embargo, y para el caso de que su actividad la desarrolle en una superficie mayor a la permitida, es decir, de 7,621 m2 (siete mil seiscientos veintiún metros cuadrados), se **CONMINA** a la persona moral denominada [REDACTED] para que en caso de realizar dichas actividades en una superficie mayor a la permitida, se abstenga de hacerlo, o bien, obtenga Certificado de uso del suelo vigente en cualquiera de sus modalidades, que ampare los usos de suelo y superficie utilizados en el establecimiento visitado, en el entendido que esta autoridad podrá iniciar de oficio el procedimiento de verificación a que





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/783/2016

hace referencia el artículo 14 y 15 último párrafo del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, con el fin de velar en la esfera de su competencia por el cumplimiento de las leyes, reglamentos, decretos, acuerdos, circulares y demás disposiciones jurídicas y administrativas vinculadas con las materias a que hace referencia la fracción I del artículo 7 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----

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).-----

Sin que esta autoridad pueda hacer pronunciamiento alguno respecto del cumplimiento o incumplimiento de este punto, toda vez que el artículo 77 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano refiere: "...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...**" (sic), de la interpretación semántica del citado precepto se advierte que únicamente se requiere el dictamen de impacto urbano o impacto urbano ambiental cuando se pretendan ejecutar los proyectos enlistados en su cuerpo normativo, advirtiéndose de las constancias que obran agregadas en autos, que no se trata de un proyecto nuevo en el cual se pretenden ejecutar ciertas actividades, por lo tanto, esta autoridad no hace pronunciamiento alguno respecto de las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en materia de uso del

14/18





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/783/2016

suelo vigentes, en relación a que si el establecimiento visitado se encuentra obligado o no a contar con Dictamen de Impacto Urbano y/o Dictamen de Impacto Ambiental, bajo ese orden de ideas, las manifestaciones y pruebas rendidas y ofrecidas por el promovente en relación a este punto resultan inatendibles.-----

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

No. Registro: 39,938

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





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/783/2016

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

En consecuencia 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, su respectivo Reglamento, en términos de lo dispuesto por el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio [REDACTED] con fecha de expedición de veintidós de febrero de dos mil trece, esta autoridad determina no imponer sanción alguna a la persona moral denominada [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.

RESUELVE

16/18

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.

TERCERO.- Se resuelve no imponer sanción alguna a la persona moral denominada [REDACTED] 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





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/783/2016

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.-----

SEXO.- Los datos personales recabados serán protegidos, incorporados y tratados en el **Sistema de Datos Personales relativo al procedimiento de calificación de actas de verificación de las materias del ámbito central** el cual tiene su fundamento en los artículos **25 Apartado A Bis, sección primera** fracción VI del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 6 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal y 14 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, **cuya finalidad es para el resguardo, protección y manejo de los datos personales que la Dirección de Calificación "A" obtiene cuando los visitados ingresan su escrito de observaciones, como parte de los medios de defensa jurídica que les asisten,** además de otras transmisiones previstas en la Ley de Protección de Datos Personales para el Distrito Federal.-----

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

17/18

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.-----

SÉPTIMO.- Notifíquese el contenido de la presente resolución a la persona moral

[Redacted area] por conducto de su [Redacted area]

[Handwritten signature]





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/783/2016



autorizados en el presente procedimiento, en el domicilio señalado

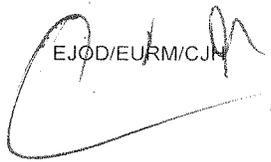
lo anterior, de conformidad con los artículos 78 fracción I inciso c), 80, 81 y 82 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, aplicado de manera supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal en términos de su numeral 7. -----

OCTAVO.- Previa notificación de la presente determinación administrativa que obre en los autos del procedimiento número INVEADF/OV/DUYUS/783/2016 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. -----

NOVENO.- CÚMPLASE. -----

18/18

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/CJM

