



En la Ciudad de México, a veintiocho de marzo de dos mil dieciséis.-----

VISTOS para resolver en definitiva los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Avenida Nuevo León, número 108 (ciento ocho), colonia Hipódromo, Delegación Cuauhtémoc, en esta Ciudad, de conformidad con los siguientes:-----

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

- 1) El veintiséis de enero 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/277/2016, misma que fue ejecutada el veintisiete del mismo mes y año, por personal especializado en funciones de verificación, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados.-----
- 2) En fecha diez de febrero de dos mil dieciséis, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por el [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 quince de febrero de dos mil dieciséis, mediante el cual se reconoció la personalidad del promovente en su carácter de visitado del inmueble objeto del presente procedimiento, 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 once horas con treinta minutos del siete de marzo de dos mil dieciséis, en la cual se hizo constar la incomparecencia del promovente, diligencia 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:-----

1/24

-----**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,





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/277/2016

En relación con el objeto y alcance de la Orden de Visita de Verificación, se hacen constar los siguientes HECHOS / OBJETOS / LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS: _____
CONSTITUIDA EN EL INMUEBLE MOTIVO DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, HABIENDO CORROBORADO LA UBICACIÓN CON EL VISITADO QUIEN LA DA POR CIERTA, CON QUIEN ME IDENTIFICO Y EXPLICO EL MOTIVO DE NUESTRA PRESENCIA, A QUIEN LE ENTREGO DE PROPIA MANO ORIGINAL DE ORDEN DE VISITA DE VERIFICACION, EJEMPLAR DE CARTA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES, ASÍ COMO CARTA CORTESÍA EMITIDA POR EL INVEADF, CIUDADANO EN CUESTIÓN QUE NOS PERMITE EL ACCESO ASÍ COMO EL RECORRIDO POR EL INMUEBLE, DEL CUAL HAGO CONSTAR SE ENCUENTRA CONSTITUIDO POR UN SÓTANO, PLANTA BAJA Y SEIS NIVELES SUPERIORES, CUENTA CON FACHADA DE CRISTAL, EN LA QUE SE ADVIERTE EL NÚMERO 108 ADOSADO, AL INTERIOR DEL INMUEBLE EL NIVEL DE SÓTANO ES OCUPADO COMO ESTACIONAMIENTO; EL NIVEL DE PLANTA BAJA CUENTA CON UN AREA DE RECEPCION, UN LOCAL COMERCIAL CON GIRO DE RESTAURANTE DENOMINADO [REDACTED] Y UN ÁREA DE OFICINAS DE ADMINISTRACIÓN DEL INMUEBLE; LOS NIVELES PRIMERO, SEGUNDO Y TERCERO ESTÁN OCUPADOS COMO OFICINAS; LOS NIVELES CUARTO, QUINTO Y SEXTO CON GIRO DE SERVICIO DE ALOJAMIENTO CON UN TOTAL DE 16 SUITES, ASIMISMO EN EL SEXTO NIVEL ES POSIBLE ADVERTIR UN ÁREA DE CAFETERÍA PARA SERVICIO DEL GIRO DE ALOJAMIENTO; GIROS TODOS ADVERTIDOS CONFORME AL MOBILIARIO Y ACTIVIDADES OBSERVADAS AL MOMENTO DE LA PRESENTE. RESPECTO AL OBJETO Y ALCANCE ASENTADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN HAGO CONSTAR ADEMÁS QUE: 1. LOS USOS DE SUELO OBSERVADOS EN EL INMUEBLE AL MOMENTO DE LA PRÁCTICA DE LA PRESENTE VISITA DE VERIFICACIÓN SON RESTAURANTE, OFICINAS Y SERVICIO DE ALOJAMIENTO; 2. EL RESULTADO DE LA MEDICIÓN DE SUPERFICIES ES EL SIGUIENTE: a. DEL INMUEBLE VISITADO 392.64 METROS CUADRADOS; b. SUPERFICIE UTILIZADA POR EL USO DE RESTAURANTE 131.25 METROS CUADRADOS, POR EL USO DE OFICINAS 929.31 METROS CUADRADOS, POR EL USO DE SERVICIO DE ALOJAMIENTO 619.54 METROS CUADRADOS; c. SUPERFICIE CONSTRUIDA SOBRE NIVEL DE BANQUETA 2,168.39 METROS CUADRADOS; d. ALTURA DEL INMUEBLE 19.33 METROS LINEALES; e. SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE 47.44 METROS CUADRADOS; RESPECTO DE LOS PUNTOS "A" Y "B" REFERENTES A DOCUMENTOS, EL DOCUMENTO EXHIBIDO POR EL VISITADO SE ASIENTA EN EL APARTADO CORRESPONDIENTE A DOCUMENTOS. _____

3/24

De lo anterior se desprende que los usos de suelo utilizados en el inmueble visitado son de **"SERVICIO DE ALOJAMIENTO"**, mismo que por su propia naturaleza y atendiendo a los elementos asentados en el acta de visita de verificación se homologa al de **"HOTEL"**, el cual se desarrolla en una superficie de 619.54 m² (seiscientos diecinueve punto cincuenta y cuatro metros cuadrados), **"RESTAURANTE"**, el cual se desarrolla en una





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/277/2016

superficie de 131.25 m² (ciento treinta y uno punto veinticinco metros cuadrados), y "OFICINAS", el cual se desarrolla en una superficie de 929.31 m² (novecientos veintinueve punto treinta y uno metros cuadrados), mismas que se determinaron utilizando Telemetro laser digital marca Bosch, lo anterior es así toda vez que el Personal Especializado en Funciones de Verificación observó en sótano un área de estacionamiento, en planta baja un área de recepción, un local comercial con giro de restaurante denominado [REDACTED] un área de oficinas, en los niveles primero, segundo y tercero también oficinas, en los niveles cuarto, quinto y sexto servicio de alojamiento con 16 (dieciséis) suites, entre otros, aunado a que señaló que los usos de suelo observados son de "SERVICIO DE ALOJAMIENTO", "RESTAURANTE" Y "OFICINAS", hechos que se toman por ciertos, al ser asentados por el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, quien cuenta con fe pública en los actos en que interviene en el ámbito de sus atribuciones, de conformidad con los artículos 29 fracción III de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal y 3 fracción XVI del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 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

4/24

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".-----

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

[Handwritten signature]





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/277/2016

Se requiere al [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 DE ACREDITACIÓN DE USO DEL SUELO POR DERECHOS ADQUIRIDOS, COPIA CERTIFICADA, EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA DEL DISTRITO FEDERAL, CON FECHA DE EXPEDICION [REDACTED] Y VIGENCIA PERMANENTE, CERTIFICADO FOLIO DE INGRESO [REDACTED] PARA EL PREDIO UBICADO EN NUEVO LEÓN 108, COLONIA CONDESA, DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC, DOCUMENTO CERTIFICADO POR EL ENTONES DIRECTOR DEL REGISTRO DE SEDUVI ARQ. SANTIAGO GARCIA TAGLE, EN DONDE SE INDICA CUENTA CON DERECHOS ADQUIRIDOS PARA EL USO DE HOTEL EN UNA SUPERFICIE OCUPADA Y CONSTRUIDA DE 2763.00 METROS CUADRADOS. _____

Documental de la cual esta autoridad se pronunciará en líneas subsecuentes, toda vez que dicha documental obra agregada en copia cotejada con copia certificada en los autos que integran el presente procedimiento. _____

En consecuencia, esta autoridad procede a la valoración de las pruebas admitidas y desahogadas durante la substanciación del presente procedimiento de verificación, mismas que se valoran en términos de los artículos 402 y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal de aplicación supletoria 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: ----

5/24

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

Sin embargo las mismas no son idóneas para acreditar el uso de suelo y superficie utilizados en el inmueble objeto de la visita de verificación, en relación con el objeto y alcance de la Orden de Visita de Verificación, por lo que no pueden ser tomadas en 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: _____





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2777/2016

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 estableció que son hechos jurídicos: 1. Todo lo que represente una actividad humana; 2. Los fenómenos de la naturaleza; 3. Cualquier cosa u objeto material (haya o no intervenido el hombre en su creación); 4. Los seres vivos y 5. Los estados psíquicos o somáticos del hombre; circunstancias que, al dejar huella de su existencia en el mundo material, son susceptibles de demostrarse. Por su parte, las pruebas son los instrumentos a través de los cuales las partes en un proceso pretenden evidenciar la existencia de los hechos que constituyen el fundamento de sus acciones o excepciones según sea el caso. En este orden, la idoneidad de un medio probatorio no se determina en relación con sus aspectos formales o de constitución, sino en la manera en que refleja los hechos que pretenden demostrarse en el juicio. Considerar lo opuesto llevaría al extremo de que por el solo hecho que a una probanza le asistiera pleno valor probatorio, ello releva al juzgador del análisis de su contenido para determinar si la misma tiene relación con los hechos respectivos, situación que sería contraria a la naturaleza y finalidad procesal de las pruebas.

6/24

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.

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





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/277/2016

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.-----

Cabe señalar que por lo que hace a la copia cotejada con copia certificada de la Constancia de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, con número de folio [REDACTED] de fecha de expedición [REDACTED] para el uso de suelo acreditado de "RESTAURANTE BAR", de la misma no se advierte de forma clara y precisa el nombre y firma de la autoridad que en su caso la emitió, (adicionalmente que la misma es ilegible en partes de su contenido), por lo que esta autoridad no está en posibilidad de verificar a detalle el contenido y firma del mismo, por lo que esta autoridad no tiene la certeza de la autenticidad y/o legalidad de la Constancia de referencia, así como los datos contenidos en la misma, en consecuencia, esta autoridad determina no tomarla en consideración para efectos de emitir la presente determinación administrativa, sirve a lo anterior por identidad de razón el siguiente criterio de nuestro máximo tribunal.-----

7/24

Tesis: XVI.1o.T.1 K (10a.)
Gaceta del Semanario Judicial de la Federación
Décima Época
2010446 4 de 102
Tribunales Colegiados de Circuito
Libro 24, Noviembre de 2015, Tomo IV
Pag. 3519
Tesis Aislada(Laboral)
DOCUMENTO PÚBLICO. DEBE CONTENER NOMBRE, FIRMA Y CARGO DEL FUNCIONARIO QUE LO EXPIDE.

Quando un funcionario suscribe un documento en el ámbito de sus atribuciones, es decir, con base en disposiciones legales, es indispensable que, además de su nombre y firma, exprese el cargo que tiene conferido, pues únicamente así se estará en posibilidad de constatar si se trató del funcionario autorizado por las normas que rijan la expedición del documento y atribuirle las consecuencias que le deban ser propias.





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/277/2016

En este sentido, la sola anotación del nombre y firma, aun cuando se vincule con cierta oficina pública, no permitirá a las partes o al juzgador enterarse de la calidad con que fue emitido, puesto que el cargo del funcionario no se trata de un dato que el público en general deba conocer.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA DE TRABAJO DEL DÉCIMO SEXTO CIRCUITO.

Amparo directo 345/2015. Fernando Flores Arenas. 29 de julio de 2015. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco González Chávez. Secretario: Joaquín Fernando Hernández Martínez.

En dicho sentido, esta autoridad determina que la única documental idónea que el visitado exhibió para acreditar en su caso el uso de suelo y superficie desarrollado por el uso de "SERVICIO DE ALOJAMIENTO" que por su propia naturaleza y atendiendo a los elementos asentados en el acta de visita de verificación se homologa al de "HOTEL" en el inmueble visitado, es la copia cotejada con copia certificada del Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, con número de folio ingreso [REDACTED]

[REDACTED] el cual si bien del mismo no se advierte el nombre, firma y cargo de quién lo emitió, también lo es que el mismo puede ser adminiculado con el que obra en la página electrónica de la Secretaría de Desarrollo y Vivienda del Distrito Federal (www.seduvi.df.gob.mx), al ser de fecha de expedición de [REDACTED] por lo que la misma se adminicula directamente con el contenido del oficio [REDACTED]

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 el número de folio ingreso [REDACTED] 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

8/24





GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL
Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda
Registro de los Planes y Programas

Fecha Ingreso: 11/18/16
CE: 907/04/2004
Folio: 02/03/7004
M. E. V. L. S. B. L. L.



<p>DATOS SOBRE EL PREDIO O INMUEBLE</p> <p>Categoría: Predial 1ª Oficial: [Redacted] Colonia: CONDESA Código Postal: 06100 Delegación: Cuauhtémoc Superficie del predio: 420.00m² Superficie construida: 2673.00m² Superficie ocupada por uso: 2763.00m² Uso(s) por acreditar: HOTEL</p> <p>Nota: LA EMISION DE ESTE CERTIFICADO NO IMPLICA LA COMISION DEL CUMPLIMIENTO DE LOS TRAMITES CONSEQUENTES AL USO DEL SUELO ACREDITADO CONFORME A LA NORMATIVIDAD VIGENTE. SE ACREDITA EL USO DE HOTEL EN UNA SUPERFICIE DE 2673.00 M2 EN VIRTUD DE QUE LA DOCUMENTACION PRESENTADA ASI LO CONVALIDA.</p>	
--	--

SE CERTIFICA:

Que en virtud de haberse acreditado con la siguiente documentación: MANIFESTACION DE CONSTRUCCION DE FECHA [Redacted] PRESENTADA ANETE EL C. DIRECTOR GENERAL DE OBRAS DE PUBLICAS (DESTINO DEL PREDIO) HOTEL EN OCHO NIVELES SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA AL MOMENTO DE MANIFESTARSE 2673.00 M2 CON SELLO DE OFICIALIA DE PARTES DEL DEPARTAMENTO FEDERAL DE FECHA [Redacted] LICENCIA NUMERO [Redacted] MEDIANTE LA CUAL SE CONCEDIO REGISTRO DE CONSTRUCCION EN OCHO NIVELES PARA USO DE HOTEL CON UNA SUPERFICIE DE 2673.00 M2 SIGNADA POR EL INGENIERO FERNANDO NAVARRO C. ENTONCES REVISOR DE LA OFICINA DE LICENCIAS E INSPECCION DE CONSTRUCCIONES PRIVADAS; DOS PLANOS ARQUITECTONICOS QUE FORMAN PARTE DE LA LICENCIA NUMERO [Redacted] EN LOS QUE SE CONSIGNA EL USO DE HOTEL EN OCHO NIVELES; LOS DOCUMENTOS ANTES CITADOS SON COPIAS CERTIFICADAS POR EL DIRECTOR GENERAL DE OBRAS Y DESARROLLO URBANO DE LA DELEGACION CUAUHTEMOC INGENIERO JOSE LUIS MUÑOZ SORIA FECHA DE LA CERTIFICACION EL DIA [Redacted] SOLICITUD DE INSCRIPCION EN EL REGISTRO FEDERAL DE CAUSANTES DE FECHA 8 DE ENERO DE 1972 ACTIVIDAD PREPONDERANTE ADQUISICION, ENAJENACION, EXPLOTACION DE BIENES URBANOS Y SUB-URBANOS FECHA DE INICIO DE OPERACIONES EL DIA [Redacted] EL DOCUMENTO ANTES CITADO CON PADRON DELEGACIONAL REGISTRADO BASO EL NUMERO [Redacted] DE FECHA [Redacted] Y SELLO DE LA OFICINA DE LICENCIAS DE LA DELEGACION CUAUHTEMOC; DECLARACIONES ANUALES DE IMPUESTO A LOS INGRESOS DE LAS SOCIEDADES MERCANTILES, DECLARACIONES DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO, FORMULARIOS ANUALES DE PAGO DE CONTRIBUCIONES, DECLARACIONES DEL EJERCICIO PERSONAS MORALES, PAGOS PROVISIONALES Y RETENCIONES DE IMPUESTOS FEDERALES PARA [Redacted] RECIBOS BANCARIOS DE PAGO DE CONTRIBUCIONES FEDERALES PARA LOS MESES ENERO, SEPTIEMBRE Y OCTUBRE DEL AÑO 2003 CLAVE DEL R.F.C. [Redacted] PROPUESTA DE DECLARACION DE VALOR CATASTRAL Y PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL PARA EL 5º BIMESTRE DEL AÑO [Redacted] CON NUMERO DE CUENTA PREDIAL [Redacted] QUE SENALA USO DIFERENCIAL HABITACIONAL Y CONSIGNA UNA SUPERFICIE DE SUELO DE 420.00 M2 Y 2673.00 M2 DE CONSTRUCCION; DOCUMENTOS COTEJADOS CON SUS ORIGINALES; ESTE CERTIFICADO SE EXPIDE CON FUNDAMENTO EN EL PRINCIPIO DE BUENA FE QUE ESTABLECE EL ARTICULO 32 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO PARA EL DISTRITO FEDERAL SIN PERJUICIO DELO SENALADO POR EL ARTICULO 27 DE LA BBERIDA LEY, en términos de los Artículos 1º, 11 Fracción XVIII; 22 Fracción III, IV, V y VI; 71; 81 Fracción I y Segundo Transitorio de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; 8º, 10 Fracción III, 33, 34, 35 Párrafo Segundo, 36, 37 y Primero Transitorio del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; el uso(s) del suelo para HOTEL, en el inmueble antes referido, es anterior a la entrada en vigencia y obligatoriedad del Programa de Desarrollo Urbano de la propia Delegación, por lo que se convalidan derechos legítimamente adquiridos conforme a los principios señalados en los artículos 14; de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y 5º del Código Civil para el Distrito Federal.

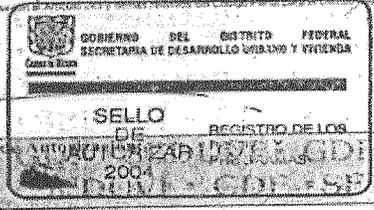
Este documento únicamente certifica el reconocimiento del uso del suelo, sin perjuicio del cumplimiento de cualquier otro requisito que señalen las disposiciones normativas en su materia.

Qualquier alteración a este documento, o cualquier otro documento de identificación de documentos, señalados en el artículo 27 y 28 de la Ley de Procedimiento Administrativo para el Distrito Federal, será sancionada con el castigo correspondiente.

Plazo de Derechos: Recibo con el número de serie: 18599-00 (Cuentas de crédito y número de serie: 001003 14 M.).

Se expide en México, Distrito Federal, el día [Redacted] de [Redacted] de 2016.

Esta constancia no da lugar a inscripción, inscripción y no requiere inscripción.



[Handwritten signature]

Financiera [Redacted] para el Certificado
 ROBERTO ARBERG AGUILERA
 SUBJECCION DE CONSULTIVIA Y PROCEDIMENTAL

349570

395 - 001





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/277/2016

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, 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, otorgarle valor probatorio idóneo, 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. Adicionalmente que el contenido de la información relativa al inmueble visitado, obtenida del Sistema de Información Geográfica (SIG SEDUVI) antes citada, es una transcripción de la información de los Programas de Desarrollo Urbano inscritos sobre el registro de Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, por lo que resulta procedente otorgarle valor probatorio idóneo, lo anterior, de conformidad con el cuadro siguiente: -----

11/24

El contenido del presente documento es una transcripción de la información de los Programas de Desarrollo Urbano inscritos sobre el registro de Planes y Programas de esta Secretaría, por lo que en caso de existir errores ortográficos o de redacción, será facultada exclusiva de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda proceder a su rectificación.

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





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/277/2016

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.-----

En ese sentido, del estudio y análisis realizado a la copia cotejada con copia certificada del Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, con número de folio ingreso [redacted] se advierte en su parte conducente lo siguiente: “...Superficie ocupada por uso: 2763.00 m² Uso(s) por acreditar: HOTEL...el uso (s) del suelo para HOTEL, en el inmueble antes referido, es anterior a la entrada en vigencia y obligatoriedad del Programa de Desarrollo Urbano de la propia Delegación, por lo que se convalidan derechos legítimamente adquiridos conforme a los principios señalados en los artículos 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y 5° del Código Civil para el Distrito Federal...” (sic.), de lo que se hace evidente que el inmueble visitado tiene acreditado el uso de suelo de “HOTEL”, en una superficie a ocupar de 2763.00 m² (dos mil setecientos sesenta y tres punto cero metros cuadrados), convalidándose derechos legítimamente adquiridos, por lo que al haber señalado el personal especializado en funciones de verificación en el acta de visita de verificación que una de las actividades que se llevan a cabo en el inmueble visitado es de “SERVICIO DE ALOJAMIENTO” que por su propia naturaleza y atendiendo a los elementos asentados en el acta de visita de verificación se homologa al de “HOTEL”, en una superficie utilizada de 619.54 m² (seiscientos diecinueve punto cincuenta y cuatro metros cuadrados), se desprende que el uso de suelo y la superficie utilizada en el inmueble visitado, que incluso es menor a la autorizada, es el acreditado para el inmueble de referencia, de conformidad con la copia cotejada con copia certificada del Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, con número de folio ingreso [redacted] de fecha de expedición [redacted] referente al inmueble visitado.-----

12/24

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 superficie utilizado en el inmueble visitado únicamente respecto del uso de suelo de “SERVICIO DE ALOJAMIENTO” que por su propia naturaleza y atendiendo a los elementos asentados en el acta de visita de verificación se homologa al de “HOTEL”, de conformidad con la copia cotejada con copia certificada del Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, con número de folio ingreso [redacted] en relación con el artículo 43 de la Ley de

[Handwritten signature and initials]





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/277/2016

Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismo que para mayor referencia se transcribirá el líneas subsecuentes.

Ahora bien, en relación a los usos de suelo de "RESTAURANTE" y "OFICINAS", toda vez que de las constancias que obran en autos, NO se advierte documental idónea con la que se acrediten de manera fehaciente los usos de suelo y superficies que se llevan a cabo en el inmueble visitado, esta autoridad para los fines de la presente determinación considera procedente entrar al estudio y análisis de lo dispuesto en el "DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC", publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el veintinueve de septiembre de dos mil ocho, (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), del que se advierte en el Apartado 1.4. **Disposiciones del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y otros Instrumentos Normativos y Operativos que inciden en la Delegación**", lo siguiente:

Programas Parciales de Desarrollo Urbano

Como niveles complementarios de planeación en la Delegación Cuauhtémoc adicionalmente, existen actualmente 5 Programas Parciales de Desarrollo Urbano: Centro Histórico, Cuauhtémoc, Hipódromo, Centro Alameda y Santa María la Ribera – Atlampa y Santa María Insurgentes, que en total regulan aproximadamente el 33.75% del territorio delegacional (1095.05 ha). El 10.47% de los mismos (1 de los 5) han concluido su vigencia y los otros cuatro cuentan con 5 años de haber sido publicados.

13/24

Derivado de lo anterior, con fundamento en las diversas actualizaciones del marco jurídico y normativo de planeación y en los Artículos 16, 17 y 25 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, este Programa Delegacional de Desarrollo Urbano establece la necesidad de evaluar la congruencia de los Programas Parciales con las variaciones físicas, económicas, ambientales y sociales de los territorios que regulan, particularmente en cuanto a los resultados de su operatividad.

Asimismo, del numeral 4.5 denominado Programas Parciales de Desarrollo Urbano, se advierte que el "PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA COLONIA HIPÓDROMO DEL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC" se encuentra vigente, toda vez que el mismo fue ratificado al "DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC", publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el veintinueve de septiembre de dos mil ocho (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación) lo cual para mayor referencia a continuación se cita:

4.5 Programas Parciales de Desarrollo Urbano

De conformidad con lo establecido en los Artículo 25 del Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y de otros ordenamientos asociados al desarrollo urbano, publicados en la Gaceta Oficial del Distrito Federal





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/277/2016

de fecha 29 de enero de 2004, los Programas Parciales de Desarrollo Urbano "Colonia Cuauhtémoc" publicado en la Diario Oficial de la Federación el 27 de enero de 1994, confirmado en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 31 de julio de 1997 y reconocido nuevamente en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 29 de julio de 1999 e "Hipódromo" publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 15 de septiembre de 2000, se ratifican en los mismos términos en que fueron publicados.-----
(...)

En razón de lo anterior, es claro que la calificación del acta de visita de verificación se hará de conformidad con el Programa Parcial en cita, ello toda vez que por la ubicación geográfica del inmueble visitado, se desprende que le aplica el Programa Parcial en comento, tal y como se advertirá en líneas subsecuentes.-----

Una vez precisado lo anterior, resulta procedente determinar la Zonificación que le corresponde al inmueble visitado apoyándose esta autoridad para tal efecto del "SIG" (Sistema de Información Geográfica) del sitio de "internet" que puede ser consultado de la página electrónica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal (www.seduvi.df.gob.mx), en el icono de "SIG ciudadmx", opción Búsqueda numeral 3 (tres) Domicilio con los datos del predio visitado de esta Ciudad, del que se advierte que le aplica la zonificación **Habitacional Mixto (HM)**, tal y como se señala a continuación:---

Información General

Cuenta Catastral: [REDACTED]

Dirección:

Calle y Número: NUEVO LEON 108

Colonia: HIPODROMO

Código Postal: 06100

Superficie del Predio: 425 m2

Ubicación del Predio

Este croquis puede no contener las últimas modificaciones al predio, producto de fusiones y/o subdivisiones llevadas a cabo por el propietario.

"VERSIÓN DE DIVULGACIÓN E INFORMACIÓN, NO PRODUCE EFECTOS JURIDICOS". La consulta y difusión de esta información no constituye autorización, permiso o licencia sobre el uso de suelo. Para contar con un documento de carácter oficial es necesario solicitar a la autoridad competente, la expedición del Certificado correspondiente.

Uso del Suelo	Niveles	Alturas	Área Libre	M2 mín. Viviendas	Densidad	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*)	Número de Viviendas Permitidas
Habitacional Mixto, Verificación de Uso	0	4	20	50		0	0

Handwritten signature and initials





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/277/2016

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, 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, otorgarle valor probatorio idóneo, 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. Adicionalmente que el contenido de la información obtenida del Sistema de Información Geográfica (SIG SEDUVI) antes citada, es una transcripción de la información de los Programas de Desarrollo Urbano inscritos sobre el registro de Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, por lo que resulta procedente otorgarle valor probatorio idóneo, lo anterior, de conformidad con el cuadro siguiente: -----

El contenido del presente documento es una transcripción de la información de los Programas de Desarrollo Urbano inscritos sobre el registro de Planes y Programas de esta Secretaría, por lo que en caso de existir errores ortográficos o de redacción, será facultada exclusiva de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda proceder a su rectificación.

15/24

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

C



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/277/2016

encuentra "internet", que 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, 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.

Derivado de lo anterior, para determinar si los usos de suelo utilizados en el inmueble visitado, es decir, de **"RESTAURANTE"** y **"OFICINAS"**, se encuentran permitidos para el inmueble de mérito en términos de la zonificación aplicable, esta autoridad determina procedente entrar al estudio y análisis de la "TABLA DE USOS DEL SUELO" contenida en el referido **"DECRETO POR EL QUE SE APRUEBA EL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA COLONIA HIPÓDROMO DEL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN CUAUHTEMOC"**, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día quince de septiembre del año dos mil (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), de la que se desprende lo siguiente:-----

16/24





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/277/2016

CLASIFICACION DE USOS DEL SUELO			U	HC	UC	HM	HCS	F	EA
SERVICIOS	ADMINISTRACION	Oficinas, despachos y consultorios							
		Representaciones oficiales, embajadas y oficinas consulares							
		Bancos y casas de cambio							
	HOSPITALES	Hospital de urgencias, de especialidades, general y centro médico							
	CENTROS DE SALUD	Centros de salud, clínicas de urgencias y clínicas en general							
		Laboratorios dentales, de análisis clínicos y radiografías							
	ASISTENCIA SOCIAL	Asilos de ancianos, casas de cuna y otras instituciones de asistencia	*	*					
	ASISTENCIA ANIMAL	Veterinarias y tiendas de animales							
		Centros antirrábicos, clínicas, hospitales veterinarios							
	EDUCACION ELEMENTAL	Guarderías, jardines de niños y escuelas para niños atípicos	*	*					
		Escuelas primarias	*	*					
	EDUCACION MEDIA, SUPERIOR E INSTITUCIONES CIENTIFICAS	Academias de danza, belleza, contabilidad, computación e idiomas							
		Escuelas secundarias y secundarias técnicas							
	INSTITUCIONES CIENTIFICAS	Escuelas preparatorias, institutos técnicos, centros de capacitación, CCH, CONALEP, vocacionales, politécnicos, tecnológicos, universidades, centros de estudios de posgrado y escuelas normales							
		Galerías de arte, museos, centros de exposiciones temporales y al aire libre	*						
	EXHIBICIONES	Bibliotecas	*						
	CENTROS DE INFORMACION	Templos y lugares para culto							
	INSTITUCIONES RELIGIOSAS	Instalaciones religiosas, seminarios y conventos							
		Cafés, fondas y restaurantes							
	ALIMENTOS Y BEBIDAS	Centros nocturnos y discotecas							
		Cantinas, bares, cervecerías, pulquerías y video bares							
	ENTRETENIMIENTO	Auditorios, teatros, cines, salas de concierto y cineleca							
		Centros de convenciones							
	RECREACION SOCIAL	Centros comunitarios, culturales y salones para fiestas infantiles							
		Clubes de golf y pista de equitación							
	DEPORTES Y RECREACION	Clubes sociales y salones para banquetes							
		Lienzo charros y clubes campesinos							
	ALOJAMIENTO	Centros deportivos							
		Estadios, hipódromos, autódromos, galgódromos, velódromos, arenas tauquinas y campos de tiro							
	POLICIA	Boliche, billares y pistas de patinaje							
Hoteles, moteles		*	*	*	*	*			
RECLUSORIOS	Alberques, Alojamiento y desayuno								
	Caritas y casetas de vigilancia								
EMERGENCIAS	Encierro de vehículos, centrales de policía y estaciones de policía								
	Estación de bomberos								
FUNERARIOS	Centros de readaptación social y de integración familiar y reformatorio								
	Puesto de socorro y centrales de ambulancias								
TRANSPORTES TERRESTRES	Cementerios y crematorios								
	Agencias funerarias y de inhumación								
TRANSPORTES AEREO	Terminales de autotransporte urbano y foráneo								
	Terminales de carga								
COMUNICACIONES	Estaciones del sistema del transporte colectivo	**	**						
	Estacionamientos públicos								
INDUSTRIA	Edificios para estacionamiento de vehículos								
	Encierro y mantenimiento de vehículos								
INFRAESTRUCTURA	Terminales del sistema del transporte colectivo								
	Terminales aéreas								
INDUSTRIA	Heliportos								
	Agencias de correo, telégrafos y teléfonos								
INFRAESTRUCTURA	Centrales telefónicas y de correos, telégrafos con atención al público								
	Centrales telefónicas sin atención al público								
INDUSTRIA	Estación de radio o televisión, con audióvis, estudios cinematográficos								
	Estaciones receptoras de comunicación celular								
INFRAESTRUCTURA	Micro-industria, industria doméstica y de alta tecnología								
	Estaciones y subestaciones eléctricas								
INDUSTRIA	Industria vecina y pequeña								
	Estaciones de transferencia de basura								



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/277/2016

En ese sentido, se advierte que los usos de suelo utilizados para **“RESTAURANTE”** y **“OFICINAS”**, en los inmuebles a los que les es aplicable la zonificación **Habitacional Mixto (HM)** como lo es precisamente el inmueble visitado se encuentran **PERMITIDOS**, por lo que se hace evidente que los usos de suelo que el inmueble materia de este asunto utiliza para llevar a cabo el desarrollo de sus actividades son los permitidos en las normas de zonificación y ordenación en materia de uso de suelo, de conformidad con el **“DECRETO POR EL QUE SE APRUEBA EL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA COLONIA HIPÓDROMO DEL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN CUAUHEMOC”**, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día quince de septiembre del año dos mil (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto).-----

En virtud de lo anterior, esta autoridad determina que el visitado observa las disposiciones legales y reglamentarias en materia de uso del suelo, también respecto de los usos de suelo utilizados para **“RESTAURANTE”** y **“OFICINAS”** en el inmueble visitado, en términos de la zonificación aplicable al establecimiento de referencia **Habitacional Mixto (HM)**, en relación directa con la **“TABLA DE USOS DEL SUELO”** del **“DECRETO POR EL QUE SE APRUEBA EL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA COLONIA HIPÓDROMO DEL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN CUAUHEMOC”**, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día quince de septiembre del año dos mil (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), en relación con lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismo que cita:-----

18/24

“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 Secretaría las expedirá en los términos que señale esta ley y su reglamento”.-----

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





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/277/2016

“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 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.

19/24

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.





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/277/2016

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.-----

Es importante señalar que esta autoridad no se pronuncia respecto a la superficie utilizada por los usos de suelo de **"RESTAURANTE"** y **"OFICINAS"** en el inmueble visitado, asentada por el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto en el acta de visita de verificación, toda vez que por lo que hace a dichos usos la presente resolución administrativa se emite tomando en consideración el **"DECRETO POR EL QUE SE APRUEBA EL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA COLONIA HIPÓDROMO DEL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN CUAUHTEMOC"**, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día quince de septiembre del año dos mil (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), en el cual únicamente se señalan las zonificaciones que le corresponden al inmueble objeto del presente procedimiento, y con base en ello se determina los usos de suelo que tiene permitidos, sin que en el Decreto antes citado se establezca de manera específica la superficie permitida para el desarrollo de dichas actividades, 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.-----

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:-----

20/24





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/277/2016

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 inmueble visitado es destinado para "SERVICIO DE ALOJAMIENTO" que por su propia naturaleza y atendiendo a los elementos asentados en el acta de visita de verificación se homologa al de "HOTEL", "RESTAURANTE" y "OFICINAS", en una superficie de construcción de 2,168.39 m² (dos mil ciento sesenta y ocho punto treinta y nueve metros cuadrados), consecuentemente no se actualiza ninguna de las hipótesis señaladas en el precepto legal antes transcrito, ya que el establecimiento 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.-----

21/24

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, así como lo dispuesto en la copia cotejada con copia certificada del Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, con número de folio ingreso 11186, de fecha de expedición cuatro de marzo de dos mil cuatro y en términos de lo dispuesto en el "DECRETO POR EL QUE SE APRUEBA EL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA COLONIA HIPÓDROMO DEL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN CUAUHTEMOC", publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día quince de septiembre del año dos mil (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), esta autoridad determina no imponer sanción alguna al C. Titular y/o Propietario y/o Poseedor del inmueble materia del presente procedimiento. -----





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/277/2016

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 de los usos de suelo utilizados 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 el visitado NO podría conseguir mayores beneficios que el que esta autoridad determine el cumplimiento a las disposiciones legales y reglamentarias en materia de uso de suelo, al respecto, sirven de apoyo por analogía la siguiente Tesis:-----

No. Registro: 39,938

Precedente

Época: Quinta

Instancia: Tercera Sala Regional Hidalgo-México

Fuente: R.T.F.J.F.A. Quinta Época. Año V. No. 56. Agosto 2005.

Tesis: V-TASR-XXXIII-1729

Página: 354

CÓDIGO FISCAL DE LA FEDERACIÓN

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)

22/24

Juicio No. 4340/02-11-03-3.- Resuelto por la Tercera Sala Regional Hidalgo México del Tribunal Federal de Justicia Fiscal y Administrativa, el 5 de junio de 2003, por unanimidad de votos.- Magistrado Instructor: Manuel Lucero Espinosa.- Secretaria: Lic. Rebeca Vélez Sahagún.-----

Por lo antes expuesto, 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: -----

I. La resolución definitiva que se emita.”-----

Con fundamento en el artículo 35 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, es de resolverse y se:-----





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/277/2016

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 considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa.

TERCERO.- Se resuelve no imponer sanción alguna al C. Titular y/o Propietario y/o Poseedor del inmueble materia 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 oficio al Coordinador de Verificación Administrativa de este Instituto, para que designe y comisione a personal especializado en funciones de verificación para que realice la notificación de la presente resolución, para lo cual se habilitan días y horas inhábiles de conformidad con el artículo 75 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7, así como lo dispuesto en el artículo 83 fracción I del Reglamento en cita.

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.

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



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/277/2016

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 la presente resolución al C. Titular y/o Propietario y/o Poseedor del inmueble visitado, así como al C. David Miguel Marín, en su carácter de visitado del inmueble objeto del presente procedimiento, y/o a los CC. Christian Bastida Sánchez, Michelle Briseño López y/o Beatriz Dolores Corona Flores, en su carácter de personas autorizadas en los autos que integran el presente procedimiento, en el domicilio ubicado en Avenida Nuevo León, número 108 (ciento ocho), colonia Hipódromo, Delegación Cuauhtémoc, 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 citado Reglamento en términos de su numeral 7.

24/24

OCTAVO.- Previa notificación de la presente determinación administrativa que obre en los autos del procedimiento número INVEADF/OV/DUYUS/277/2016 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.

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/MAGT/AGC

