



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1140/2016

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

VISTOS para resolver en definitiva los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Abelardo Rodríguez, número 6 (seis), colonia Francisco I. Madero, Delegación Miguel Hidalgo, en esta Ciudad, de conformidad con los siguientes:---

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

- 1) El veinticinco de abril 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/1140/2016, misma que fue ejecutada el veintiséis 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 cuatro de mayo de dos mil dieciséis, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por la C. [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 diez de mayo de dos mil dieciséis, mediante el cual se reconoció la personalidad de la promovente en su carácter de visitada 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 nueve horas del treinta y uno de mayo de dos mil dieciséis, en la que se hizo constar la comparecencia de la promovente, en la que se desahogaron las pruebas admitidas y se tuvieron por formulados alegatos de manera verbal.-----
- 3) El seis de mayo de dos mil dieciséis, se emitió acuerdo en el que se ordenó la Implementación de Medidas Cautelares y de Seguridad, consistente en la **suspensión total temporal de actividades**, llevadas a cabo en el inmueble visitado, misma que fue ejecutada el nueve de mayo de dos mil dieciséis por el personal especializado en funciones de verificación.-----
- 4) En fecha primero de julio de dos mil dieciséis, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por la C. [REDACTED] mediante el cual solicitó el levantamiento de la medida cautelar que imperaba en el inmueble visitado, consistente en la suspensión total temporal del inmueble visitado, al cual le recayó acuerdo de fecha siete de julio de dos mil dieciséis, por medio del cual se tuvo por reconocida la personalidad de la promovente, en su carácter de comodataria del inmueble objeto del presente procedimiento, asimismo se autorizó el levantamiento de la medida cautelar y de seguridad, tal y como se advierte del

1/14





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1140/2016

oficio INVEADF/DV/MAC/6390/2016, recibido en la Dirección de Calificación "A" de este Instituto, el catorce de julio de dos mil dieciséis.-----

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

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

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

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

**TERCERO.-** LA CALIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN, se realiza de conformidad a lo previsto en el artículo 35 del Reglamento de Verificación





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1140/2016

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.

Se procede a la calificación del texto del acta de visita de verificación de la que se desprende que el Personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, en relación con el objeto y alcance la visita de verificación asentó los siguientes hechos, objetos, lugares y circunstancias:

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

SE TRATA DE UN INMUEBLE DE PLANTA BAJA Y UN NIVEL FACHADA COLOR NARANJA CUENTA CON ACCESO PRINCIPAL PEATONAL Y VEHICULAR PUERTA METALICA COLOR NEGRO, ASI COMO UNA ACCESORIA CORTINA METALICA COLOR BLANCA CON DENOMINACION PINTADA EN FACHADA

AL INGRESAR POR LA ACCESORIA SE OBSERVA AREA DE OFICINA, AREA DE ATENCIÓN A CIUDADANOS, ESCRITORIO, AREA DE SERVICIO SANITARIO, Y UNA OBRA NUEVA EN PROCESO DE CONSTRUCCIÓN EN PRIMER NIVEL, DÓNDE AL MOMENTO DE LA PRESENTE DILIGENCIA NO SE ENCUENTRAN REALIZANDO NINGUN TRABAJO, NO SE OBSERVAN MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN NI TRABAJADORES, POR EL ACCESO PEATONAL Y VEHICULAR SE OBSERVA AREA DE PATIO Y AL FONDO CUERPO CONSTRUCTIVO DE PLANTA BAJA Y UN NIVEL OCUPADO AL MOMENTO DE LA VISITA DE VERIFICACION COMO BODEGA CON ENSERES PROPIOS DE CASA HABITACIÓN, EL USO DE SUELO OBSERVADO AL MOMENTO DE LA VISITA DE VERIFICACION SON OFICINAS DE ENLACE CIUDADANO, OBRA NUEVA Y BODEGA RESPECTO A LAS MEDIDAS SOLICITADAS EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACION SON A) 135.98 M2 CIENTO TREINTA Y CINCO PUNTO NOVENTA Y OCHO METROS CUADRADOS B) OFICINA 12.52M2 DOCE PUNTO CINCUENTA Y DOS METROS CUADRADOS OBRA 12.52 M2 DOCE PUNTO CINCUENTA Y DOS METROS CUADRADOS BODEGA 63.15 M2 SESENTA Y TRES PUNTO QUINCE METROS CUADRADOS C) 90.73 M2 NOVENTA PUNTO SETENTA Y TRES METROS CUADRADOS D) 5 M CINCO METROS E) 91.89 M2 NOVENTA Y UN PUNTO OCHENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS

3/14

De la descripción anterior, se hace evidente que el uso de suelo utilizado en el inmueble visitado, es de "OFICINAS DE ENLACE CIUDADANO", "BODEGA" y "OBRA NUEVA EN PROCESO DE CONSTRUCCIÓN EN PRIMER NIVEL", lo anterior en virtud de que el personal especializado en funciones de verificación al momento de la visita de verificación, observó un área de oficina, sanitario, una bodega, entre otros, siendo importante señalar que el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto señaló sustancialmente que los usos advertidos al momento de la visita de verificación son de "OFICINAS DE ENLACE CIUDADANO", "OBRA NUEVA EN PROCESO DE CONSTRUCCIÓN EN PRIMER NIVEL" y "BODEGA", lo anterior se toma por cierto, en virtud de que el personal especializado en funciones de verificación cuenta con fe pública en los actos en que interviene en el ámbito de sus atribuciones, de conformidad con los artículos 29 fracción III de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal y 3 fracción XVI del Reglamento de Verificación

*[Handwritten signature]*





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1140/2016

Administrativa del Distrito Federal; a lo anterior sirve de apoyo la tesis aislada que a continuación se cita:-----

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

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

4/14

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: -----  
**NO EXHIBE DOCUMENTO AL MOMENTO DE LA VISITA.**

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: -----

**"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*

*[Handwritten signature]*





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1140/2016

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:-----

**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.

5/14

**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





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1140/2016

Tesis: I.1o.A.14 K  
Tesis Aislada

Materia(s): Común

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

Los artículos 150 y 152 de la Ley de Amparo, así como el 79 del Código Federal de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria a los juicios de garantías, disponen que en el juicio de amparo son admisibles toda clase de pruebas, con excepción de la de posiciones y de las que atenten contra la moral y el derecho y que, a efecto de que las partes puedan rendirlas, las autoridades están obligadas a expedir con toda oportunidad las que tengan en su poder y si no cumplen con esa obligación, a petición del interesado, el Juez de Distrito les exigirá tales medios de prueba con el único requisito de que, previo a esa petición, se hubieran solicitado directamente a los funcionarios. Sin embargo, el contenido de dichos dispositivos no debe interpretarse en el sentido de que el juzgador está obligado, en todos los casos, a recabar las pruebas ofrecidas por las partes, sino que, para su admisión, deben cumplir con los principios de pertinencia e idoneidad. Ahora bien, el primero de tales principios impone como limitación al juzgador, tanto al calificar la admisión o desechamiento de las pruebas ofrecidas por las partes como las que traiga oficiosamente, que tengan relación inmediata con los hechos controvertidos, con la finalidad de evitar, por economía procesal, diligencias innecesarias y carentes de objeto, y el segundo, regido, a su vez, por los principios de expeditez 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.

6/14

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.-----

Es de indicarse que por lo que hace a la impresión digital del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital con número de folio 3833-151GRJO16D, con cadena de verificación Bh7ZP6wdLGpOly0Rb3CuvA==, de fecha de expedición seis de marzo de dos mil dieciséis, expedida a favor del inmueble visitado, la misma no se tomará en cuenta para la emisión de la presente determinación, en virtud de que durante la substanciación del presente procedimiento se presentó un Certificado de reciente expedición y de vigencia actualizada, respecto del cual esta autoridad emitirá pronunciamiento en líneas subsecuentes.-----

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 en el inmueble visitado, es la copia cotejada con original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con folio número 42513-151AGER16, con fecha de expedición del veinticuatro de junio de dos mil dieciséis, documental que fue valorada por esta autoridad mediante acuerdo de fecha siete de julio de dos mil dieciséis, por lo que por economía procesal esta autoridad ya no analizará cuestiones que ya fue previamente analizada, salvo





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1140/2016

aquellas que sean necesarias para la calificación del acta de visita de verificación materia del presente asunto, por lo que se procede a su estudio directo en cuanto al fondo.-----

En ese sentido, del estudio y análisis del Certificado de mérito se advierte que el uso de suelo de "OFICINAS", se encuentra contemplado dentro de los usos permitidos para el inmueble visitado, por lo que derivado de que el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentó en el acta de visita de verificación, que uno de los usos de suelo utilizado en el inmueble materia del presente procedimiento es el de "OFICINAS DE ENLACE CIUDADANO", mismo que por su propia naturaleza se homologa al de "OFICINAS", consecuentemente, el uso de suelo desarrollado en el inmueble visitado, es el permitido para el inmueble de referencia, de conformidad con copia cotejada con original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con folio número 42513-151AGER16, con fecha de expedición del veinticuatro de junio de dos mil dieciséis, en relación con el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.-----

Ahora bien, por lo que hace a la obra nueva en proceso de construcción en primer nivel del inmueble visitado es preciso señalar que del Certificado de referencia se desprende en la parte conducente que al inmueble objeto del presente procedimiento, le aplica la **zonificación** HC/3/30 (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre), en una superficie máxima de construcción 291.90 m<sup>2</sup> (doscientos noventa y uno punto noventa metros cuadrados), por lo que se hace evidente que el nivel observado en obra nueva al momento de la práctica de la visita de verificación en el inmueble visitado, es el permitido en las normas de zonificación y ordenación en materia de uso de suelo, de conformidad con la copia cotejada con original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con folio número 42513-151AGER16, con fecha de expedición del veinticuatro de junio de dos mil dieciséis, para el inmueble objeto del presente procedimiento, toda vez que al momento de la visita de verificación el inmueble visitado se encontraba conformado por un cuerpo constructivo de planta baja y un nivel, lo que da un total de dos niveles sobre nivel de banquetta.-----

7/14

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 los niveles de construcción observados en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación, de conformidad con la copia cotejada con original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con folio número 42513-151AGER16, con fecha de expedición del veinticuatro de junio de dos mil dieciséis, relativo al inmueble visitado, en relación con el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismo que cita:-----





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1140/2016

*“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”.*

*“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.

8/14

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.

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.

*C*  
*2*





**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1140/2016**

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

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

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

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

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

Ahora bien, esta autoridad no se pronuncia respecto de la superficie ocupada por uso 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 la calificación del texto del acta de visita de verificación materia del presente asunto, se emite tomando en consideración la copia cotejada con original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con folio número 42513-151AGER16, con fecha de expedición del veinticuatro de junio de dos mil dieciséis, en la cual únicamente se señala la zonificación que le corresponde al inmueble objeto del presente procedimiento, los usos de suelo que tiene permitidos, superficie del predio, superficie de área libre, superficie de desplante y superficie máxima de construcción, sin que en dicho documento se establezca la superficie autorizada para el desarrollo de sus actividades, consecuentemente esta autoridad se encuentra imposibilitada para determinar el cumplimiento a las disposiciones





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1140/2016

legales y reglamentarias en materia de uso de suelo, respecto de este punto.-----

Ahora bien, respecto a la superficie de construcción y el porcentaje de área libre en el inmueble visitado, en relación con lo dispuesto en la zonificación actual aplicable, esta autoridad determina no hacer pronunciamiento al respecto, ya que dichas superficies deben de respetarse en relación a la totalidad del inmueble, y no respecto de partes identificables de éste, toda vez que se desconoce la fecha exacta de construcción de todos los niveles observados en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación, ya que del acta de visita de verificación se advierte que el inmueble visitado se encontraba constituido de planta baja y un nivel, siendo en este último en donde se observó la obra nueva, por lo que se presume salvo prueba en contrario que la planta baja es preexistente, máxime que del acta de visita de verificación no se advierte si el inmueble es o no en su totalidad de reciente construcción, por lo que no se tiene la certeza si de igual manera a todo el inmueble le son aplicables las superficies que se señalan en la zonificación actual y aplicable, consecuentemente estas no pueden calificarse con las superficies que se señalan en la zonificación actual del inmueble materia del presente procedimiento, por lo que respecto de dichos puntos no se emite mayor pronunciamiento.-----

Asimismo, si bien es cierto el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, observó una bodega, también lo es que la misma es respecto de enseres propios de casa habitación, circunstancia que también fue manifestada por la promovente en su escrito presentado en la Oficialía de Partes de este Instituto el primero de julio de dos mil dieciséis, por lo que mediante proveído de siete de julio de dos mil dieciséis se autorizó el levantamiento de la medida cautelar, enfatizando en el mismo, la pretensión de la promovente de observar lo dispuesto en el Certificado de uso de suelo antes referido, por lo que esta autoridad no emite mayor pronunciamiento al respecto.-----

10/14

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;-----





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1140/2016

- 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 se desconoce el uso de suelo que en su caso se destinará en la totalidad del inmueble visitado una vez concluida la obra, toda vez que al momento de la visita de verificación, el inmueble visitado se trataba de una obra nueva en proceso de construcción en primer nivel, lo que imposibilita a esta autoridad para hacer pronunciamiento alguno al respecto.-----

11/14

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 la copia cotejada con original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con folio número 42513-151AGER16, con fecha de expedición del veinticuatro de junio de dos mil dieciséis, esta autoridad determina **no imponer sanción alguna** a la C. Hortencia Arroyo Pineda, en su carácter de comodataria del inmueble objeto del presente procedimiento.-----

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 y niveles utilizados en el inmueble visitado, esta autoridad determina procedente NO entrar al estudio y análisis del escrito de observaciones, toda vez que en nada cambiaría el sentido de la presente resolución administrativa, adicionalmente que los visitados NO podrían conseguir mayores beneficios que el que esta autoridad determine el cumplimiento a las disposiciones legales y reglamentarias en materia de uso de suelo, al respecto, sirven de apoyo por analogía la siguiente Tesis:-----

No. Registro: 39,938  
Precedente  
Época: Quinta  
Instancia: Tercera Sala Regional Hidalgo-México  
Fuente: R.T.F.J.F.A. Quinta Época. Año V. No. 56. Agosto 2005.





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1140/2016

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)

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.

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.

12/14

**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 materia del presente asunto, practicada por personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, de conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa.

**TERCERO.-** Por lo que hace al uso de suelo y número de niveles observados al momento de la visita de verificación, se resuelve no imponer sanción alguna a la C. [REDACTED] en su carácter de comodataria del inmueble objeto del presente procedimiento, en términos de lo previsto en el CONSIDERANDO TERCERO de la presente resolución administrativa.





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1140/2016

**CUARTO.-** Por lo que respecta a la superficie de construcción, a la superficie mínima de área libre y dictamen de impacto urbano, se resuelve poner fin al presente procedimiento, en virtud de la imposibilidad material de continuarlo por causas sobrevenidas, de conformidad con el artículo 87 fracción III de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, lo anterior en términos de lo previsto en el Considerando TERCERO de la presente resolución administrativa.-----

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

**SEXTO.-** Gírese oficio a la Coordinación de Verificación Administrativa de este Instituto, para que se designe y comisione a personal especializado en funciones de verificación para que realice la notificación de la presente resolución, para lo cual se habilitan días y horas inhábiles de conformidad con el artículo 75 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7, así como lo dispuesto en el artículo 83 fracción I del Reglamento en cita.-----

13/14

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

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

El responsable del Sistema de datos personales es el Lic. Jonathan Solay Flaster **Coordinador de Substanciación de Procedimientos** y la dirección donde podrá ejercer los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición; así como la revocación del consentimiento es la Oficina de Información Pública del Instituto de Verificación





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1140/2016

Administrativa del Distrito Federal, sito en: Carolina No. 132, Col. Noche Buena, C.P. 03720, Delegación Benito Juárez, México D.F.-----

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

**OCTAVO.-** Notifíquese personalmente a la C. [REDACTED] en su carácter de comodataria del inmueble objeto del presente procedimiento, en el domicilio ubicado en calle Abelardo Rodríguez, número 6 (seis), colonia Francisco I. Madero, Delegación Miguel Hidalgo, en esta Ciudad, lo anterior de conformidad con los artículos 78 fracción I inciso c), 80, 81, 82 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal aplicado de manera supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal en su artículo 7.-----

**NOVENO.-** Previa notificación de la presente determinación administrativa que conste en las actuaciones del procedimiento número INVEADF/OV/DUYUS/1140/2016, archívese como asunto total y definitivamente concluido.-----

14/14

**DÉCIMO.- CÚMPLASE.**-----

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

EJOD/MAGT/AGC

