



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1458/2016

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

VISTOS para resolver en definitiva los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Quemada, número 129 (ciento veintinueve), colonia Narvarte Oriente, Delegación Benito Juárez, de esta Ciudad, atento a los siguientes:-----

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

1. En fecha veintitrés de mayo 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/1458/2016, misma que fue ejecutada el veinticinco del mismo mes y año, por personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados.-----

2. En fecha ocho de junio de dos mil dieciséis, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito "signado" por el [REDACTED] mediante el cual realizó diversas manifestaciones respecto del inmueble visitado, recayéndole acuerdo de fecha trece de junio de dos mil dieciséis, mediante el cual se tuvo por no presentado el escrito de mérito, en términos del artículo 30 fracción XI del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, toda vez que el mismo es copia fotostática.-----

3. En fecha ocho de junio de dos mil dieciséis, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por la [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 trece de junio 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 once horas con treinta minutos del dos de agosto de dos mil dieciséis, en la cual 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.-----

1/18

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

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

PRIMERO.- El Licenciado Israel González Islas, Director de Calificación "A" del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, es competente para resolver en definitiva el presente asunto con fundamento en los artículos 14 párrafo segundo, 16 primer párrafo y 122 apartado C Base Tercera fracción I de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1, 97 y 98 del Estatuto de Gobierno del Distrito Federal; 1, 2 último párrafo, 3 fracciones V y IX, 7, 9, 40, 48 y 54 fracción I de Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal; 1, 2 fracciones II y VI, 3, 5 y 6 fracciones I, II,

[Handwritten signature and initials]





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1458/2016

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 PLENA Y LEGALMENTE EN EL DOMICILIO INDICADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN Y CERCORANDOME DE SER EL CORRECTO POR ASI OBSERVARSE EN LA NOMENCLATURA OFICIAL MAS PROXIMA AL INMUEBLE DE MÉRITO ASI MISMO POR OBSERVARSE EL NÚMERO 129 ADOSADO EN LA FACHADA DEL INMUEBLE ASÍ TAMBIÉN POR CORROBORARLO CON LA C. VISITADA. SE TRATA DE INMUEBLE CON UN CUERPO CONSTRUCTIVO DE OCHO NIVELES (PLANTA BAJA Y SIETE NIVELES MAS) Y UN SOTANO. CON FACHADA DE CRISTAL CON HERRERIA EN COLOR NEGRO, CUENTA CON UNA REJA QUE CUBRE EL ACCESO AL INMUEBLE AL MOMENTO DE LA PRESENTE SE ADVIERTE EL USO HABITACIONAL EN LOS 30 DEPARTAMENTOS Y UNA OFICINA ADMINISTRATIVA PARA EL INMUEBLE AL MOMENTO ESTA SIN USO, CABE HACER MENCION QUE DICHO INMUEBLE EN SU PLANTA BAJA SE ADVIERTEN DOS ESTABLECIMIENTOS MERCANTILES UNO CON GIRO DE FARMACIA DENOMINADA [REDACTED] Y EL SEGUNDO ES UNA CLÍNICA Y SPA DENOMINADA [REDACTED] CABE MENCIONAR QUE DESDE EL EXTERIOR SE ADVIERTEN NOMENCLATURUAS, 129 - 1 Y 129 - 2 RESPECTIVAMENTE CABE HACER MENCION QUE DICHOS COMERCIOS NO TIENEN ACCESO POR EL INTERIOR DEL INMUEBLE. EN CUANTO AL ALCANCE DE LA ORDEN 1.- EL USO DE SUELO OBSERVADO ES HABITACIONAL Y COMERCIAL EN PLANTA BAJA, LOS GIROS OBSERVADOS AL MOMENTO SON DE FARMACIA Y EL SEGUNDO DE CLÍNICA Y SPA. 2.- LAS MEDICIONES DE LAS SUPERFICIES SON: A) LA SUPERFICIE DEL INMUEBLE ES DE 635.00 M2 (SEISCIENTOS TREINTA Y CINCO METROS CUADRADOS), B) LA SUPERFICIE UTILIZADA POR EL INMUEBLE ES DE 3,315.00M2 (TRES MIL TRECIENTOS QUINCE METROS CUADRADOS) PARA EL USO HABITACIONAL Y DE 162.00 M2 (CIENTO SESENTA Y DOS METROS CUADRADOS) PARA EL USO COMERCIAL, C) LA SUPERFICIE CONSTRUIDA ES DE 3, 477.00 M2 (TRES MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y SIETE METROS CUADRADOS) D) LA ALTURA DEL INMUEBLE ES DE 25.00 MTS. (VEINTICINCO METROS LINEALES) Y E) LA SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE ES DE 158.00M2 (CIENTO CINCUENTA Y OCHO METROS CUADRADOS). A.- AL MOMENTO DE LA PRESENTE NO EXHIBE I.- CERTIFICADO DE ZONIFICACION PARA USOS DEL SUELO PERMITIDO, II.- NO EXHIBE CERTIFICADO UNICO DE ZONIFICACION DE SUELO DEL SUELO ESPECIFICO Y FACTIBILIDADES, III.- NO EXHIBE CERTIFICADO DE ZONIFICACION PARA EL USO DEL SUELO ESPECIFICO, IV.- NO EXHIBE CERTIFICADO DE ACREDITACIÓN DE USO DEL SUELO POR DERECHOS ADQUIRIDOS.

3/18

De lo anterior, se desprende que el uso de suelo utilizado en la planta baja del inmueble visitado es de "FARMACIA; CLÍNICA Y SPA", en una superficie ocupada por uso de 162.00 m² (ciento sesenta y dos punto cero cero metros cuadrados), lo anterior es así toda vez que el personal especializado en funciones de verificación señaló que el uso de suelo observado es de "FARMACIA, CLÍNICA Y SPA", 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

FE PÚBLICA. SU NATURALEZA JURÍDICA.

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

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

Se requiere al [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 dicho sentido esta autoridad procede a la valoración de las pruebas que fueron admitidas y desahogadas durante la substanciación del presente procedimiento, las cuales se valoran en términos de los artículos 402 y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente a la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal conforme a su artículo 4 párrafo segundo, en relación con el objeto y alcance de la Orden de visita de verificación, sin que sea necesario hacer mención expresa de ellas conforme a la tesis 26, de la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicada en la página treinta y nueve, de la segunda parte del Informe de Labores que rindió el Presidente de la Suprema Corte de Justicia de la Nación en mil novecientos ochenta y nueve, del rubro y texto siguientes:

4/18

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

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

Registró No. 170209

Localización:

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 relevara al juzgador del análisis de su contenido para determinar si la misma tiene relación con los hechos respectivos, situación que sería contraria a la naturaleza y finalidad procesal de las pruebas.

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

5/18

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 medios de prueba con el único requisito de que, previo a esa petición, se hubieran solicitado directamente a los





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1458/2016

funcionarios. Sin embargo, el contenido de dichos dispositivos no debe interpretarse en el sentido de que el juzgador está obligado, en todos los casos, a recabar las pruebas ofrecidas por las partes, sino que, para su admisión, deben cumplir con los principios de pertinencia e idoneidad. Ahora bien, el primero de tales principios impone como limitación al juzgador, tanto al calificar la admisión o desechamiento de las pruebas ofrecidas por las partes como las que traiga oficiosamente, que tengan relación inmediata con los hechos controvertidos, con la finalidad de evitar, por economía procesal, diligencias innecesarias y carentes de objeto, y el segundo, regido, a su vez, por los principios de expeditéz en la administración de justicia y de economía procesal, consiste en que la prueba sea el medio apropiado y adecuado para probar el hecho que se pretende demostrar, de modo que intentar recabar una prueba que no cumpla con esas exigencias provocaría una mayor dilación en el trámite del proceso en perjuicio de los justiciables y de la pronta y expedita impartición de justicia.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL PRIMER CIRCUITO.

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

En dicho sentido, esta autoridad determina que la única documental idónea que obra en las constancias que integran el expediente en que se actúa para acreditar en su caso el uso de suelo y superficie desarrollado en el inmueble visitado, es la copia del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio número 83661-151ARSE14, con fecha de expedición tres de noviembre de dos mil catorce, que si bien es cierto fue expedido a favor del inmueble ubicado en

6/18

[REDACTED] con cuenta predial [REDACTED] refiriendo una calle y número que no son precisamente los señalados en la orden de visita de verificación, es decir, Quemada, número 129 (ciento veintinueve), también lo es que al ingresar la cuenta catastral advertida en el Certificado de referencia en el "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), se advierte que dicho inmueble coincide con los puntos de referencia asentados por el personal especializado en funciones de verificación en el acta de visita de verificación, es decir, entre las calles de "XOLA Y AVENIDA UNIVERSIDAD", tal como fue corroborado por esta autoridad, en ese sentido, se presume salvo prueba en contrario, que dicho Certificado fue expedido a favor del inmueble visitado, aunado a que esta autoridad se rige bajo el principio de buena fe que señalan los artículos 5 y 32 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7, por lo que es procedente tomarlo en cuenta para los efectos de la presente determinación, aunado a que el visitado para acreditar los hechos o circunstancias argüidos, presentó el acervo probatorio anteriormente señalado, lo cual constituye para esta autoridad el reconocimiento de que la promovente actúa en el proceso con probidad, con el sincero convencimiento de hallarse asistido de razón, y que por esa circunstancia pueden aportar ese tipo de medios de prueba, máxime que por la aceptación de la oferente y la falta de





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1458/2016

reticencia o prueba en contrario exige la aplicación de las reglas de la lógica y la experiencia, por lo que sirve de apoyo la siguientes tesis:-----

Época: Novena Época

Registro: 179656

Instancia: SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL CUARTO CIRCUITO

TipoTesis: Tesis Aislada

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Localización: Tomo XXI, Enero de 2005

Materia(s): Administrativa

Tesis: IV.2o.A.118 A

Pág. 1725

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

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

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

7/18

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL CUARTO CIRCUITO.

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

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

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

La buena fe se define como la creencia de una persona de que actúa conforme a derecho; constituye un principio general del derecho, consistente en un imperativo de conducta honesta, diligente, correcta, que exige a las personas de derecho una lealtad y honestidad que excluya toda intención maliciosa. Es base inspiradora del sistema legal y, por tanto, posee un alcance absoluto e irradia su influencia en todas las esferas, en todas las situaciones y en todas las relaciones jurídicas. Ahora bien, a partir de este principio, la doctrina y la jurisprudencia han derivado diversas instituciones, entre las que por su importancia para la resolución de problemas jurídicos destaca la llamada doctrina o teoría de los actos propios, que deriva de la regla consignada en el brocardo que reza: "venire contra factum proprium, nulla conceditur", la cual se basa en la inadmisibilidad de que un litigante fundamente su





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1458/2016

postura al invocar hechos que contraríen sus propias afirmaciones ó asuma una actitud que lo coloque en oposición con su conducta anterior y encuentra su fundamento en la confianza despertada en otro sujeto de buena fe, en razón de una primera conducta realizada, lá cual quedaría vulnerada si se estimara admisible aceptar y dar curso a una pretensión posterior y contradictoria.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO

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

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

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

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

En ese sentido, el Certificado de referencia se adminicula directamente con el contenido del oficio 101.1705 de fecha doce de agosto de dos mil once signado por el Ingeniero Alejandro Fuente Aguilar, Director General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo y Vivienda del Distrito Federal mediante el cual señala que los certificados de Uso del Suelo en cualquiera de sus modalidades podrán ser consultados en la página electrónica de dicha Secretaría (www.seduvi.df.gob.mx), en el icono de trámites y servicios, opción "Consulta de Certificados", en este caso con número de folio 83661-151ARSE14, año 2014, 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, 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.

8/18

Sirve de apoyo la tesis que a continuación se cita:

Registro No. 186243





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1458/2016

Localización:
Novena Época
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
XVI, Agosto de 2002
Página: 1306
Tesis: V.3o.10 C
Tesis Aislada
Materia(s): Civil

INFORMACIÓN PROVENIENTE DE INTERNET. VALOR PROBATORIO.

El artículo 188 del Código Federal de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria a la Ley de Amparo, en términos de lo previsto en el diverso artículo 2o. de este ordenamiento legal, dispone: "Para acreditar hechos o circunstancias en relación con el negocio que se ventila, pueden las partes presentar fotografías, escritos o notas taquigráficas, y, en general, toda clase de elementos aportados por los descubrimientos de la ciencia."; asimismo, el diverso artículo 210-A, párrafo primero, de la legislación que se comenta, en lo conducente, reconoce como prueba la información generada o comunicada que conste en medios electrónicos, ópticos o en cualquiera otra tecnología; ahora bien, entre los medios de comunicación electrónicos se encuentra "internet", que constituye un sistema mundial de diseminación y obtención de información en diversos ámbitos y, dependiendo de esto último, puede determinarse el carácter oficial o extraoficial de la noticia que al efecto se recabe, y como constituye un adelanto de la ciencia, procede, en el aspecto normativo, otorgarle valor probatorio idóneo.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO DEL QUINTO CIRCUITO.

9/18

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.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1458/2016



SECRETARÍA
DE DESARROLLO
URBANO Y VIVIENDA

2014

Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo

FECHA DE EXPEDICIÓN: 03 DE NOVIEMBRE DE 2014		FOLIO N° 83661-151AR5E14	
DATOS DEL PREDIO O INMUEBLE (Datos proporcionados por el interesado en términos del Artículo 32 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal y del Artículo 318 del Nuevo Código Penal para el Distrito Federal.)			
BOULEVARD XOLA (EJE 4 SUR)	1711	2	118
Calle	N° Of.	Int. Local	Manzana
NARVARTE ORIENTE			03020
Colonia	Poblado	Código Postal	
BENITO JUÁREZ			
Delegación		Cuenta Predial	

ZONIFICACIÓN

Certifica que de acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para BENITO JUÁREZ, aprobado por la H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal y publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 8 de mayo de 2005, para los efectos de obligatoriedad y cumplimiento por parte de particulares y autoridades, determina que al predio o inmueble de referencia se aplica la zonificación: H03020 (Instalación con Oficinas, 6 niveles máxima de construcción y 20% máximo de densidad, 12' mínimo de vialidad respecto de existir la superficie máxima de construcción en la superficie por cada vivienda), que la convierte la Número de Ordenamiento sobre Vialidad en Eje 4 Sur Jalisco O. P. de Vialidad Miguel Alemán al Platanillo Eje 4 Sur, según 20% adicional de incremento a la demanda reglamentaria de estacionamiento para visitantes.

USOS DEL SUELO PERMITIDOS:

Tabla de Usos del Suelo H03 (Instalación con Oficinas): — Habitacional unifamiliar, habitacional plurifamiliar, — Miniuperas, mercaderías, tiendas de abarrotes, tiendas naturistas, miterías primas, artículos para fiestas, estancos, perfumerías, ópticas, farmacias, boticas y droguerías, zapaterías, boneterías, tiendas de telas y ropa; paqueterías y joyería, tiendas de equipos electrónicos, discos, música, regalos, decoración, juguetes y artículos para mascotas con servicios veterinarios, serigrafías y papelerías, fotocopiadoras, papelerías, mercaderías y flores; venta de sándwiches, expendios de pan y venta de productos manufacturados, vinaterías, ferreterías, material eléctrico, vidrierías y mueblerías, venta de artesanías eléctricas, línea blanca, computadoras y equipos y muebles de oficina, venta de vehículos, refaccionarias, accesorios con instalación, baterías con instalación, tiendas de artesanías y supermercados, piscas, centros comerciales y tiendas departamentales, tiendas de materiales de construcción, taller mecánico para autos, muebles para baño, cocinas, pintura y estuco, venta de gasolinas, diesel o gas LP en gasolineras y estaciones de gas carburante con o sin tienda de conveniencia, con o sin servicio de lavado y engrasado de vehículos, engrasado y lubricación, venta de productos alimenticios, bebidas y tabaco, venta de productos de uso personal y doméstico, consultorios para odontólogos, oftalmólogos, quiroprácticos, nutriólogos, psicólogos, dental y médicos; atención de adicciones, planificación familiar, terapia ocupacional y del habla; alcoholismo anérgico y neuróticos anérgico, edición y desarrollo de software, oficinas para alquiler y venta de bienes raíces, sillas para filmación, espectáculos y deportes; alquiler de equipos, mobiliario y bienes muebles; renta de vehículos y agencia automotriz, oficinas de instituciones de asistencia, asilo de ancianos y personas con capacidades diferentes; servicio de adopción, orfanatos, casas de cuna y centros de integración familiar y juvenil, oficinas y despachos; servicios profesionales y de consultoría; notariales, jurídicos, aduanales, financieros, de contabilidad y auditoría, agencias matrimoniales, de viajes, noticias, publicidad, relaciones públicas, cobranzas, colocación y administración de personal, agencias de protección, seguridad y custodia de personas, bienes e inmuebles, garitas y casetas de vigilancia, juzgados, tribunales, oficinas de gobiernos en general, de organismos gubernamentales y organizaciones civiles, políticas, culturales, deportivas, recreativas y religiosas, estaciones de bomberos, representaciones oficiales, diplomáticas y consulares, estatales o gubernamentales, clínicas generales y de urgencias, clínicas de corta estancia (sin hospitalización), bancos de sangre o de órganos, centros de socorro y centros de ambulancias, laboratorios de análisis de clínicas, dentales y radiográficas, especialistas genéticos, taller médico dental, guarderías, jardines de niños y escuelas para niños atípicos y centros de desarrollo infantil (permitidos en todos los niveles), capacitación técnica y de oficina, academias de belleza, idiomas, contabilidad, computación, manejo, danza, teatro, música y artes escénicas; gimnasios, centros de acondicionamiento físico o yoga, artes marciales, fitness, culturismo, natación, piscas y similares, bibliotecas, hemerotecas; ludotecas, centros comunitarios y culturales, escuelas primarias, secundarias técnicas, preparatorias, vocacionales y normales, institutos tecnológicos, politécnicos, universidades y postgrados; centros de investigación científica y tecnológica, laboratorio para análisis de mecánica de suelo, laboratorio para análisis de alimentos, laboratorio de pruebas de calidad de equipos materiales en general, auditorios, teatros, cines, salas de concierto y cinescópicas, centros de convenciones, centros de exposiciones, galerías de arte y museos, bilbores, salones para banquetes y fiestas, templos y lugares de culto, instalaciones religiosas, seminarios y congresos, restaurantes sin venta de bebidas alcohólicas, cafés, fondas, loncherías, taquerías, fuentes de sodas, antojerías, heladerías y cocinas económicas, comedor para llevar o para suministro por contrato a empresas e instituciones sin servicio de comedor, albergues, hostales, y casas de huéspedes, salas de belleza, ~~clínicas de belleza sin cirugía~~, peluquerías y sesterías en general; estudios fotográficos; lavanderías, tintorerías, recepción de ropa para lavado y planchado, alquiler de ropa (trajes y smoking) y renta de computadoras con o sin servicios de Internet; reparación y mantenimiento de bicicletas; teléfonos celulares, relojes y joyería, de calzado, electrodomésticos e instalaciones domésticas, equipos de precisión, cómputo y video; tallería y reparación de muebles y asientos; cartajerías; servicios de alfarería, electrónicos, alquiler y reparación de artículos en general, agencias de correo, telegramos y teléfonos, velatorios, agencias funerarias, agencias de información sin crematorio, servicios de jardinería, lavado y teñido de alfombras, cortinas y muebles, talleres públicos, salas de masaje, spa, camas de bronceado y baño sauna, Hotel, Motels, hoteles, centros de mensajería y paquetería y telefonías, telefónicas, correos y telegramos; estaciones de radio y televisión, estaciones receptoras de comunicación celular y servicios satelitales, de télex y radiolocalización en general, estaciones proveedoras de servicios de Internet, baños, cajeros automáticos y casas de cambio, montepíos, casas de bolsa, aseguradoras, sociedades de inversión, cajas de ahorro, casas de préstamo y casas de empeño, transporte escolar, para empleados, urbano de pasajeros y renta de vehículos con o sin chofer, transporte de carga con o sin refrigeración y equipos especiales, sillas de anclero y mantenimiento de las unidades de transporte sin servicio al público, servicio de mudanzas, servicio de grupos para vehículos, helipuerto, estacionamiento públicos, privados y peñoneros (permitidos en todos los niveles y en la zonificación SA, ~~sin subterráneos~~), reparación, mantenimiento y renta de maquinaria y equipo pesado; grúas, ~~vehículos~~, vulcanizadoras, centros de diagnóstico sin reparación del vehículo y lavado manual, servicio de alineamiento y balanceo, talleres automotrices y de motocicletas, reparación de motores, equipos y partes eléctricas, vítores y castales, hostelería y pintura, cámaras, lavado mecánico, lubricación, molas y convertidores catalíticos, productos artesanales y micro-industrial de alimentos (horretería, panaderías); confección de prendas de vestir; confección de otros artículos textiles a partir de telas cuero y piel; producción de artículos de modera; carpintería y ebanistería; producción de artículos de papel, cartón o cartoncillo; producción de artículos de vidrio y cerámicos no estructurales; emvasado de aguas purificadas o de mineral, producción de velas y jabones, edición e impresión de periódicos, revistas, libros y similares, conexión de estilo y composición tipográfica, encuadernación, producción de fotogramas, clichés, placas litográficas, placas de offset y litografía, sellos metálicos y goma, materiales para fotocomposición a nivel micro-industrial o artesanal, foliole y plantas de tratamiento de aguas residuales (de acuerdo al proyecto).

Nota: Los usos que no están señalados en esta Tabla se sujetarán al procedimiento establecido en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

072938

CONTINÚA AL REVERSO

Handwritten signature and initials



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

Carolina núm 132, piso 10
Col. Nucha Buena, C.P. 03720
inveadf@gob.mx

10/18



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1458/2016

FECHA DE EXPEDICIÓN: 03 DE NOVIEMBRE DE 2014

FOLIO N°
83661-151AR3E14

SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN/OCUPACIÓN ES DE: 92.00 m².

NOTAS PARTICULARES.

Este proyecto deberá sujetarse a las restricciones establecidas en el Programa Organizador vigente.
Con fundamento en los artículos 156 y 157 de la Ley de Aguas del Distrito Federal, previo a la manifestación de Construcción tipo "B", ante la Delegación correspondiente, el interesado deberá solicitar al Sistema de Aguas de la Ciudad de México, el dictamen de factibilidad de conexión de los servicios hidráulicos de agua potable, aguas residuales tratadas y drenaje.

Reservados con venta (de edificios independientes, Reservas-Bar, Cantinas, Bares, Vóler-Barros, Centros Recreativos, Discotecas, Comedores y Pizzerías) sólo se permiten en predios con frente a las carreteras urbanas de: Av. de los Insurgentes (Por: Vialidad Miguel Alemán II; Avenida del Comercio; Eje Central Lázaro Cárdenas (Por: Vialidad Miguel Alemán II); Avenida Insular Av. Río Churubusco) y Eje 1 Por. Av. Cuauhtémoc (Por: Vialidad Miguel Alemán II; Circuito Insular Av. Río Churubusco).

Hotels y Hoteles sólo se permiten en predios con frente a las carreteras urbanas de: Av. de los Insurgentes; Estrada de Tlalpam; Av. Revolución; Av. Panteón Viejo; Eje 1 Por. Av. Cuauhtémoc; Vialidad Miguel Alemán II y Panteón Viejo. Cabe, siempre y cuando, el acceso y operación del predio se encuentren sobre las reservas y no haya una unidad local. (S.O.F. N° 41, 58-65-6-7095, Pág 71, 72 y 91)

En el caso de gasolineras, gaseras e industrias químicas es necesario considerar las disposiciones que establece la Ley de Protección Civil del Distrito Federal, particularmente en el Artículo 8, fracción VII, en el sentido de observar los niveles de seguridad y de volumen de manera oportuna y previa a la autoridad sobre la instalación y operación de este tipo de instalaciones, en su caso, emitir las responsabilidades legales a que haya lugar.

En el caso de las escuelas particulares, estas no podrán instalarse al interior de zonas habitacionales; sólo se autorizará su establecimiento en colonias urbanas, siempre y cuando no afecten el funcionamiento de la vialidad durante su horario de operación y no se permita el establecimiento en los parques y las instalaciones, debiendo incluir el tener el predio dentro los límites de zonación y dirección para tales actividades.

Reparación, mantenimiento y servicios relacionados para automóviles y motocicletas

En el caso de talleres, lavados, flintings y servicios relacionados en general para automóviles y motocicletas, estos sólo se permitirán en las zonas habitacionales HD y HM, siempre y cuando no afecten la vialidad ni los accesos de estas predios y/o instalaciones y sus alrededores las reglas al interior del predio, inmueble.

Adicionalmente, mediante Oficio Oficio N° SEDU/PROG/DIR/PRO/003 a Coordinación General de Desarrollo y Administración Urbana remite los Planos por Delegación para definir las posibilidades del suministro de agua para los desarrollos en el Distrito Federal, noting que los proporcionados por la Dirección General de Sistema de Aguas del Distrito Federal, señalando la siguiente nomenclatura:

- Caso donde haya 30 viviendas (se requiere estudio específico), desarrollos con más viviendas (se requieren estudio específico).
- Caso donde haya 30 viviendas (se requieren estudio específico), desarrollos con más de 30 viviendas (se requieren estudio específico).
- Caso donde haya (desarrollo de zona regular de zona).
- Caso donde haya un inmueble no previsto para cualquier desarrollo.

Con base en lo anterior, se establece que el presente se tramita en Zona COLOR AMARILLO, por lo que CUALQUIER DESARROLLO NO REQUIERE DE ANÁLISIS.

* A la superficie total del predio y de construcción se deberá sujetar el área resultante de las restricciones y demás limitaciones para la construcción de conformidad a los ordenamientos vigentes.

Con fundamento en la disposición en el último párrafo del artículo 133 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 19 de mayo de 2004, una vez emitido en tiempo y forma el estudio solicitado en el presente Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo (uso e intensidad de construcción), a través del Registro de la Manifiestación de Construcción correspondiente, data con preferencia y no requiere de su actualización, cuando no se modifique el uso e intensidad de construcción.

Con fundamento en la disposición por el artículo 104 de la Ley de Procedimientos Administrativos del Distrito Federal, se hace del conocimiento del interesado que dentro del término de quince (15) días hábiles, contados a partir de la expedición en su turno de esta modificación del presente, para que a su opción comparezca al estudio de factibilidad de construcción, a través del Registro de la Manifiestación de Construcción correspondiente, data con preferencia y no requiere de su actualización, cuando no se modifique el uso e intensidad de construcción.

El cumplimiento de la disposición por el artículo 104 de la Ley de Procedimientos Administrativos del Distrito Federal, se hace del conocimiento del interesado que dentro del término de quince (15) días hábiles, contados a partir de la expedición en su turno de esta modificación del presente, para que a su opción comparezca al estudio de factibilidad de construcción, a través del Registro de la Manifiestación de Construcción correspondiente, data con preferencia y no requiere de su actualización, cuando no se modifique el uso e intensidad de construcción.

El presente documento constituye un beneficio inmediato para el o para ella, dentro de este trámite, en este o dentro judicial o sobre derechos de terceros y los presentes en juicio, a menos cualquier otro acto tendiente a incluir o estar a la autoridad judicial e independiente, que el fin de obtener sentencia, resolución o acto administrativo, con respecto a la ley, en la impetración de una cosa o sea objeto de juicio y de ejecución a distancia cuando ésta exista. Si el beneficiario de este documento, se impetrar los pocos procesos para el juicio de hecho. Este dato es parámetro por escrito, salvo que lo contrario o mejor cuando el caso no versa de materia alguna general según se en el Distrito Federal. El momento de realizar el hecho.

ÁREAS DE ACTUACIÓN

No Aplica

ÁREAS DE CALIFICACIÓN DE CONSTRUCCIÓN

zona 14. Habitar en el Estado de México y en el Distrito Federal

CARACTERÍSTICA PATRIMONIAL

No Aplica

Este certificado se otorga con fundamento en la disposición por los Artículos 8, 14 y 15 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Artículos 1, 2, 3, 4, Fracción II, y fracciones I, X, XII y XIII; Título segundo Capítulo segundo, Título cuarto Capítulo segundo, 87, 88, 90, 92 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; Artículos 1, 3, 13, 19 fracción III, 20, 21 fracción I, 22, 23, 24, 125 fracción I, 126 fracciones I y 2 y último párrafo, 130, 131 y 138 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; Artículos 2 fracción II y 6 fracciones VI, VII, VIII, IX y X de la Ley de Procedimientos Administrativos del Distrito Federal; Artículos 1, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000.

Pago de derechos recibo N° 6022HRE

DIRECCIÓN GENERAL DE ADMINISTRACIÓN URBANA
SELO 2014
CERTIFICACIÓN
C. MIGUEL ANGEL GUERRERO AMARO
CERTIFICADO DE REGISTRO DE LOS PLANES Y PROGRAMAS

NOTA: ESTE DOCUMENTO ÚNICAMENTE ES VÁLIDO EN ORIGINAL, EN SU PRESENTE FOTOCOPIA, ENMIENDAS O ALTERACIONES. CUALQUIER ALTERACIÓN A ESTE CERTIFICADO CONSTITUYE EL DELITO DE FALSIFICACIÓN DE DOCUMENTOS, PREVIAMENTE Y SANCIONADO POR EL ARTÍCULO 133 Y DEMÁS RELATIVOS DEL CÓDIGO PENAL PARA EL DISTRITO FEDERAL.

[Handwritten signature]





Ahora bien, si bien es cierto dicho certificado tenía una vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, esto fue hasta el cuatro de noviembre de dos mil quince, también lo es que el mismo fue expedido de acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación Benito Juárez, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día seis de mayo de dos mil cinco, vigente al momento de la práctica de la visita de verificación como al momento que se emite la presente determinación, por lo que se concluye que el mismo contempla los derechos y/o restricciones que señala el Programa Delegacional vigente, por lo que en todo caso es procedente tomarlo en cuenta para los efectos de la presente determinación.

En ese sentido, del estudio y análisis del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio número 83661-151ARSE14, con fecha de expedición tres de noviembre de dos mil catorce, se advierte que al inmueble de referencia le aplica la zonificación Habitacional con Oficinas (HO) (la cual le es aplicable por norma de ordenación sobre vialidad), en donde tiene permitido -entre otros- el uso de suelo para "Farmacia, clínica y spa", por lo que derivado de que el personal especializado en funciones de verificación asentó en el acta de visita de verificación que las actividades observadas son de "FARMACIA, CLÍNICA Y SPA", se hace evidente que los usos de suelo utilizados en el inmueble visitado, son los PERMITIDOS para el inmueble de referencia, en las normas de ordenación sobre uso de suelo, de conformidad con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio número 83661-151ARSE14, con fecha de expedición tres de noviembre de dos mil catorce, relativo al inmueble visitado, antes mencionada.

12/18

En virtud de lo anterior, esta autoridad determina que el visitado observa las disposiciones legales y reglamentarias en materia de uso del suelo, respecto del uso de suelo utilizado en el inmueble visitado, de conformidad con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio número 83661-151ARSE14, con fecha de expedición tres de noviembre de dos mil catorce, referente al inmueble visitado, en relación con el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismo que cita:

"Artículo 43.- Las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley."

Lo anterior en relación con lo establecido en los numerales 47, 48 y 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 125 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que para mayor referencia a continuación se citan:

"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/1458/2016

"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.-

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

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

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

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

- a) Dentro de los 3 días hábiles posteriores a la presentación de la solicitud del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo;-----
- b) De forma inmediata en la presentación del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Digital;-----

C
X
W





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1458/2016

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.

Quando 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.

Asimismo, es importante señalar que esta autoridad no se pronuncia respecto a la superficie asentada por el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto para el desarrollo de la actividad que se observó en el inmueble visitado, es decir, de "FARMACIA, CLÍNICA Y SPA", toda vez que la presente determinación se emite tomando en consideración el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con número de folio 83661-151ARSE14, con fecha de expedición tres de noviembre de dos mil catorce, en el cual se señala la superficie máxima de construcción/ocupación, por lo que no se señala de forma clara y precisa si dicha superficie es la autorizada para los usos permitidos o para la superficie ocupada por la construcción, 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, aunado a que también el personal especializado en funciones de verificación no asentó la superficie utilizada para cada una de las actividades.

14/18

De igual forma, respecto del uso de suelo habitacional observado por el personal especializado en funciones de verificación, esta autoridad concluye que no se actualiza lo dispuesto en el artículo 3 fracción VI en relación con el artículo 4 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, en ese sentido esta autoridad determina no emitir pronunciamiento alguno con respecto del uso antes mencionado, preceptos legales que se transcriben a continuación para mayor referencia.

Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

"Artículo 3. Para los efectos de este Reglamento se entiende por:

VI. Establecimiento, el lugar o espacio donde se realizan las actividades reguladas sujetas a verificación."

"Artículo 4. Procede la realización de visitas de verificación para comprobar que en la realización de actividades reguladas, se cumplan con las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en el Distrito Federal de conformidad con la Ley, la Ley de Procedimiento y el presente Reglamento."

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:

[Handwritten signature and initials]





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1458/2016

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 banquetta 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 uso mixto, es decir habitacional y no habitacional, en una superficie de construcción de 3477.00 m² (tres mil cuatrocientos setenta y siete punto cero cero 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.

15/18

En consecuencia y toda vez que el visitado observa las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en materia de uso de suelo, contenidas en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, su respectivo Reglamento, en términos de lo dispuesto por el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio número 83661-151ARSE14, con fecha de expedición tres de noviembre de dos mil catorce, esta autoridad determina no imponer sanción alguna al C. TITULAR Y/O PROPIETARIO Y/O POSEEDOR 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 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 la

X
W





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1458/2016

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

No. Registro: 39,938

Precedente

Época: Quinta

Instancia: Tercera Sala Regional Hidalgo-México

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

Tesis: V-TASR-XXXIII-1729

Página: 354

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)

16/18

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.-----

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.-----





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1458/2016

TERCERO.- Se resuelve no imponer sanción alguna al C. TITULAR Y/O PROPIETARIO Y/O POSEEDOR del inmueble objeto del presente procedimiento, lo anterior, en términos de lo previsto en el CONSIDERANDO TERCERO de la presente resolución administrativa.-----

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

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

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.-----

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





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

SÉPTIMO.- Notifíquese el contenido de la presente resolución al C. TITULAR Y/O PROPIETARIO Y/O POSEEDOR del inmueble visitado, así como a la [REDACTED] en su carácter de visitada del inmueble objeto del presente procedimiento, y/o a la C. [REDACTED] en su carácter de autorizada en el presente procedimiento, en el domicilio ubicado en [REDACTED]

que en caso de que el domicilio antes señalado no existiera o se presente alguna imposibilidad para efectuar la notificación ordenada, notifíquese en el domicilio del inmueble visitado, previa razón que se levante para tal efecto, lo anterior de conformidad con los artículos 78 fracción I inciso c), 80, 81 y 82 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, aplicado de manera supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal en términos de su numeral 7.

18/18

OCTAVO.- Previa notificación de la presente determinación administrativa que obre en los autos del procedimiento número INVEADF/OV/DUYUS/1458/2016 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 Gonzalez Islas, Director de Calificación "A" del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, quien firma al calce para constancia. Conste.

EJOD/MAGT/LARE

