

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1656/2016

En la Ciudad de México, a diez de agosto de dos mil dieciséis.

VISTOS para resolver en definitiva los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble denominado "LA PISTA SAN JERÓNIMO", ubicado en Avenida Contreras, colonia San Jerónimo Lídice, Delegación La Magdalena Contreras, en esta Ciudad, mismo que se señala en las fotografías insertas en la orden de visita de verificación materia del presente procedimiento, de conformidad con los siguientes:

RESULTANDOS

- 1) El catorce de junio 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/1656/2016, misma que fue ejecutada el quince 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 veintiocho de junio de dos mil dieciséis, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por [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 treinta de junio de dos mil dieciséis, mediante el cual se reconoció la personalidad del promovente en su carácter de apoderado legal de la persona moral denominada [REDACTED] arrendataria del inmueble materia 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 trece horas con treinta minutos del quince de julio de dos mil dieciséis, mediante la cual se hizo constar la comparecencia del promovente, teniéndose por desahogadas las pruebas admitidas y se tuvieron por formulados alegatos de manera verbal.
- 3) El quince de julio de dos mil dieciséis, se recibió en Oficialía de Partes de este Instituto, escrito firmado por [REDACTED] mediante el cual realizó diversas manifestaciones y exhibió Dictamen Técnico de Superficies, recayéndole acuerdo de fecha primero de agosto de dos mil dieciséis, mediante el cual se tuvo por agregado el escrito antes referido para los efectos legales a que hubiera lugar, asimismo se le requirió al Director Responsable de Obra para que en el término de tres días hábiles ratificara el contenido y firma del dictamen antes citado, compareciendo en las oficinas de este Instituto el ocho de agosto de dos mil dieciséis, llevándose a cabo la citada ratificación.
- 4) Una vez substanciado el presente procedimiento de verificación, esta Instancia resuelve en términos de los siguientes:

1/20





-----**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 La Magdalena Contreras, 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 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





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1656/2016

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:-----

EL SUSCRITO HACE CONSTAR QUE UNA VEZ CONSTITUIDO EN EL DOMICILIO DE MÉRITO Y CERCIORADO DE SER EL CORRECTO POR COINCIDIR CON LOS INDICADORES OFICIALES DEL LUGAR, ASI COMO CON LA FOTOGRAFIA INSERTA EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN Y POR EL DICHO DE LA PERSONA QUE ATIENDE LA DILIGENCIA, A QUIEN SE LE HACE EL CONOCIMIENTO DEL MOTIVO DE MI PRESENCIA, ENTREGANDOLE ORIGINAL DE ORDEN DE VISITA DE VERIFICACION, CARTA CORTESIA DEL INVEADF, CARTA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL VISITADO, IDENTIFICADO EL SUSCRITO EN TODO MOMENTO Y PERMITIENDO EL ACCESO AL INTERIOR DEL INMUEBLE LA PERSONA QUE ATIENDE LA DILIGENCIA, HABIENDO REQUERIDO EN PRIMERA INSTANCIA AL PROPIETARIO MANIFESTANDO NO ENCONTRARSE, Y SEÑALANDO QUE NO SE ENCUENTRA EL TITULAR NI EL POSEEDOR DEL LUGAR, POR LO CUAL SE ATIENDE LA DILIGENCIA CON QUIEN DIJO SER EL OCUPANTE, POR LO QUE PROCEDO AL DESAHOGO DEL ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACION, OBSERVANDOSE LO SIGUIENTE: 1.- SE OBSERVA QUE EL USO QUE SE LE DA AL LUGAR ES PARA EL GIRO DE PISTA DE PATINAJE, RESTAURANTE DENOMINADO LA CAFE, OFICINAS, REPARACION Y VENTA DE CARRITOS PARA PISTA, SE IMPARTEN CLASES Y CURSOS DE PATINAJE Y HOCKEY , SE OBSERVA TIENDA DE ARTICULOS, ROPA, PATINES, EQUIPO DE HOCKEY, MOCHILAS, SALON DE USOS MULTIPLES, REPARACION DE PATINES, SE OBSERVA EXHIBICIÓN DE PISTAS ELECTRICAS PARA COCHES Y SE OBSERVA EN EXHIBICION TROFEOS 2. A.- DEL INMUEBLE VISITADO ES 6746 M2 (SEIS MIL SETECIENTOS CUARENTA Y SEIS METROS CUADRADOS), B.- DE LA SUPERFICIE UTILIZADA POR EL INMUEBLE: 7829 M2 (SETE MIL OCHOCIENTOS VEINTINUEVE METROS CUADRADOS) DE LOS CUALES 5073 M2 (CINCO MIL SETENTA Y TRES METROS CUADRADOS) CORRESPONDEN AL ESTABLECIMIENTO Y 2756 M2 (DOS MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y SEIS METROS CUADRADOS) CORRESPONDEN A ESTACIONAMIENTO, C.- LA SUPERFICIE CONSTRUIDA: 5073M2 (CINCO MIL SETENTA Y TRES METROS CUADRADOS), D.- ALTURA DEL INMUEBLE: 8.70 MTS (OCHO PUNTO SETENTA METROS), E.- SUPERFICIE DE AREALIBRE: 2756 M2 (DOS MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y SEIS METROS CUADRADOS) A.- EXHIBE AL MOMENTO COPIA SIMPLE DE CONSTANCIA DE ZONIFICACION DE USO DEL SUELO B.- AL MOMENTO NO EXHIBE DICTAMEN DE IMPACTO URBANO-AMBIENTAL-----

3/20

De la descripción anterior, se hace evidente que los usos de suelo utilizados en el inmueble visitado, son de "PISTA DE PATINAJE, CLASES Y CURSOS DE PATINAJE Y HOCKEY", los cuales se homologan por su propia naturaleza al de "PISTA DE PATINAJE"; "ESTACIONAMIENTO", "RESTAURANTE", "TIENDA DE ARTÍCULOS, OFICINAS, REPARACIÓN Y VENTA DE CARRITOS PARA PISTA, SALÓN DE USOS MÚLTIPLES, REPARACIÓN DE PATINES Y EXHIBICIÓN DE PISTAS ELÉCTRICAS", los cuales estos últimos (a excepción del estacionamiento) por su propia naturaleza y atendiendo a los elementos asentados en el acta de visita de verificación se homologan al de "CENTRO COMERCIAL", lo anterior es así toda vez que el personal especializado en funciones de verificación señaló sustancialmente que los usos advertidos al momento de la visita de verificación son de "PISTA DE PATINAJE, RESTAURANTE DENOMINADO LA CAFÉ, OFICINAS, REPARACIÓN Y VENTA DE CARRITOS PARA PISTA, CLASES Y CURSOS DE PATINAJE Y HOCKEY, TIENDA DE ARTÍCULOS, ROPA, PATINES,





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1656/2016

EQUIPO DE HOCKEY, MOCHILAS, SALÓN DE USOS MÚLTIPLES, REPARACIÓN DE PATINES, EXHIBICIÓN DE PISTAS ELÉCTRICAS PARA COCHES Y EXHIBICIÓN DE TROFEOS”, y además señaló una superficie correspondiente a estacionamiento, hechos que se toman por ciertos al ser asentados por el Personal Especializado en Funciones de Verificación Administrativa adscrito a este Instituto, quien cuenta con fe pública en los actos en que interviene en el ámbito de sus atribuciones, de conformidad con los artículos 29 fracción III de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal y 3 fracción XVI del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; a lo anterior sirve de apoyo la tesis aislada que a continuación se cita:-----

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”-----

4/20

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 [redacted] para que exhiba la documentación a que se refiere la orden de visita de verificación antes mencionada, por lo que muestra los siguientes documentos:-----

I.- CONSTANCIA DE ZONIFICACION DE USO DEL SUELO expedido por LA COORDINACIÓN GENERAL DE REORDENACION URBANA Y PROTECCION ECOLOGICA REGISTRO DEL PLAN DIRECTOR PARA EL DESARROLLO URBANO DEL DF, tipo COPIA SIMPLE, con fecha de expedición VEINTIUNO DE ABRIL DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y TRES, con vigencia de UN AÑO A PARTIR DE LA FECHA DE EXPEDICION, CONSTANCIA DE ZONIFICACION DE USO DEL SUELO NUMERO CZ-09055-93, FOLIO 9704 DATOS DEL PREDIO O INMUEBLE AVENIDA CONTRÉRAS NÚMERO 300, COLONIA SAN JERÓNIMO, DELEGACION MAGDALENA CONTRERAS, USO DE SUELO CLASIFICADO, CANCHAS DEPORTIVAS CUBIERTAS HASTA 5000 METROS CUADRADOS Y ESTACIONAMIENTO PÚBLICO, ZONA SECUNDARIA O NORMA COMPLEMENTARIA: H4S(HABITACIONAL/SERVICIOS) DONDE EL USÓ DE SUELO PARA PISTA OLIMPICA DE HIELO CON TIENDA DE DEPORTES, RESTAURANTE SIN BEBIDAS ALCOHOLICAS, MÁQUINAS EXPENDEDORAS DE REFRESCOS, BOTANAS, DULCES, ESCUELA DE PATINAJE Y HOCKEY EN UNA SUPERFICIE DE 4796.50 METROS CUADRADOS Y ESTACIONAMIENTO EN UNA SUPERFICIE DE 2500 METROS CUADRADOS.-----





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1656/2016

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

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

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

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

5/20

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

Handwritten signature and scribbles





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1656/2016

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

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.

6/20

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.

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 copia cotejada con original de la Constancia de





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1656/2016

Zonificación de Uso del Suelo, número CZ-09055-93, de fecha de expedición veintiuno de abril de mil novecientos noventa y tres, 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 una Constancia de fecha de expedición posterior a la antes señalada, respecto del cual esta autoridad emitirá pronunciamiento en líneas subsecuentes.-----

En dicho sentido, esta autoridad determina que las únicas documentales que en su caso pudieran acreditar el uso de suelo y superficie desarrollado en el inmueble visitado, son la copia cotejada con original de la Constancia de Zonificación de Uso del Suelo, número CZ-11006-93, de fecha de expedición diecisiete de mayo de mil novecientos noventa y tres, así como el Dictamen Técnico de Superficies rendido por el Director Responsable de Obra [REDACTED] y ratificado ante esta autoridad mediante comparecencia de fecha ocho de agosto de dos mil dieciséis, de las cuales esta autoridad se pronunciará en líneas subsecuentes.-----

Cabe destacar, que del estudio y análisis de la copia cotejada con original de la Constancia de Zonificación de Uso del Suelo, número CZ-11006-93, de fecha de expedición diecisiete de mayo de mil novecientos noventa y tres, se advierte que tenía una vigencia de un año contado a partir del día de su expedición, esto fue hasta el diecisiete de mayo de mil novecientos noventa y cuatro, por lo que dicha Constancia no se encontraba vigente al momento de la práctica de la visita de verificación, no obstante lo anterior, también lo es que se acreditó -salvo prueba superveniente en contrario- ejercer el derecho conferido en el mismo, ya que de las constancias que obran en autos se desprende la copia cotejada con copia certificada de la Licencia de Construcción, con número de folio [REDACTED] de fecha veintiocho de julio de mil novecientos noventa y tres, documento que se adminicula con la información contenida en el oficio número DRPP/2126/2012, de fecha veintidós de mayo de dos mil doce, signado por la Directora del Registro de los Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, recibido en este instituto el veinticinco de mayo de dos mil doce, de donde se desprende lo siguiente:-----

7/20

"...Al respecto, le informo que con fundamento en lo establecido en el artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, "A ninguna ley se dará efecto retroactivo en perjuicio de persona alguna... Asimismo, el artículo 125 último párrafo del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, vigente que a la letra se señala:-----

(...)

Artículo 125. Los certificados de zonificación se clasifican en:

(...)

Ejercido el derecho conferido en los certificados mencionados, **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.





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1656/2016

De conformidad con la Normatividad antes señaladas, puede establecerse que **SI SE HA EJERCIDO EL DERECHO** conferido en el Certificado de Zonificación de Uso de Suelo, (en las diversas modalidades establecidas en la Ley de Desarrollo Urbano en el momento de la expedición de este), a través de una **Licencia de Construcción** y/o Declaración de Apertura y/o Licencia de Funcionamiento o bien a través de un Permiso de Impacto Zonal o Vecinal, **y no se ha modificado el uso** y la superficie conferidos en el Certificado, **no es necesario obtener un nuevo Certificado.**

Por lo que a contrario sensu a lo establecido en el artículo 125 último párrafo del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal, en lo relativo a "Ejercicio el derecho conferido en los certificados mencionados, no será necesario obtener una nueva certificación" con lleva a determinar que si no se ejerció el derecho conferido en el Certificado y este a la fecha ya no tiene vigencia, será necesario que se trámite un nuevo Certificado en el que serán aplicables la zonificación y las normas de ordenación que determine el programa en vigor en donde se ubique el predio o inmueble de que se trate "... (sic). -----

De lo que se advierte que en el caso en particular el visitado ejerció el derecho conferido en la copia cotejada con original de la Constancia de Zonificación de Uso del Suelo, número CZ-11006-93, de fecha de expedición diecisiete de mayo de mil novecientos noventa y tres, al haber tramitado su Licencia de Construcción, con número de folio [REDACTED] de fecha veintiocho de julio de mil novecientos noventa y tres, durante la vigencia de la Constancia de referencia, por lo que resulta procedente tomarla en cuenta para la emisión de la presente determinación, documental que salvo prueba en contrario tiene pleno valor probatorio al tratarse de una documental pública expedida por funcionario público en ejercicio de sus funciones, en términos de los artículos 327 fracción II y 403 ambos 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. -----

8/20

En ese sentido, del estudio y análisis de la Constancia de mérito, se advierte que fue expedida para el inmueble ubicado en Avenida Contreras, número 300 (trescientos), colonia San Jerónimo Lídice, Delegación Magdalena Contreras, en esta Ciudad, el cual si bien es cierto no es precisamente el señalado en la orden de visita de verificación materia del presente procedimiento, también lo es que al ingresar la cuenta catastral advertida en la Constancia 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 la ubicación de 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 "TARASQUILLO Y REDENCIÓN INDÍGENA", por lo que se tiene la certeza, salvo prueba en contrario, que dicha Constancia fue expedida 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,





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1656/2016

de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7, aunado a que el visitado para acreditar los hechos o circunstancias argüidos, presentó el acervo probatorio anteriormente señalado, lo cual constituye para esta autoridad el reconocimiento de que el promovente actúa en el proceso con probidad, con el sincero convencimiento de hallarse asistido de razón, y que por esa circunstancia pueden aportar ese tipo de medios de prueba, máxime que por la aceptación de la oferente y la falta de reticencia o prueba en contrario exige la aplicación de las reglas de la lógica y la experiencia, por lo que sirve de apoyo la siguientes tesis:-----

Época: Novena Época

Registro: 179656

Instancia: SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL CUARTO CIRCUITO

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

Pag. 1725

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

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

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

9/20

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.

TA]; 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

(Handwritten signature)



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1656/2016

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

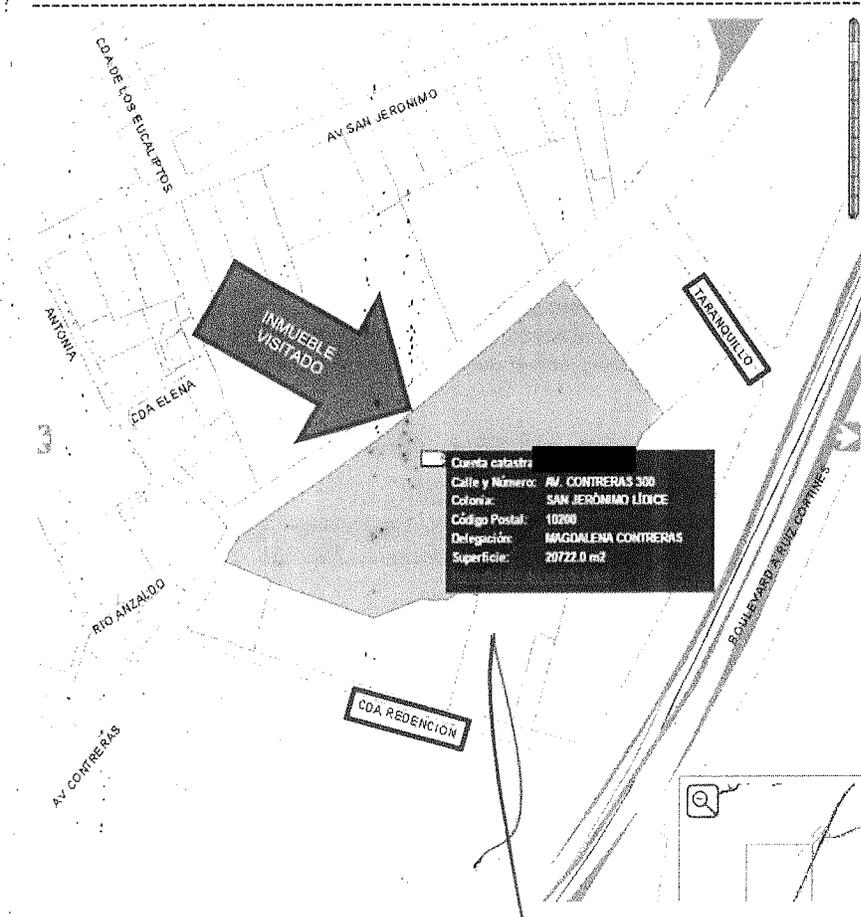
TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO

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

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

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

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



Cuenta catastral
 Calle y Número: AV. CONTRERAS 308
 Colonia: SAN JERÓNIMO LÍDICE
 Código Postal: 10260
 Delegación: MAGDALENA CONTRERAS
 Superficie: 20722.0 m²

1 Cuenta Catastral DESCAR

2 Entre Calle

3 Domicilio

4 Denuncia PAOT

5 Coordenadas

6 Aproximación

Sobre CIUDADMX

Servicios

Para principiantes

¿Tienes preguntas?

Otro SIG

Comunidad

Contacto

Actualizaciones

**"VERSIÓN DE
 DIVULGACION E
 INFORMACIÓN, NO
 PRODUCE EFECTOS
 JURÍDICOS"**

10/20





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1656/2016

Ahora bien, del estudio y análisis de la copia cotejada con original de la Constancia de Zonificación de Uso del Suelo, número CZ-11006-93, de fecha de expedición diecisiete de mayo de mil novecientos noventa y tres, se advierte que el inmueble de mérito tiene permitido los usos de suelo de **“PISTA DE PATINAJE SOBRE HIELO, CON RESTAURANTE SIN VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS Y TIENDA DE ARTÍCULOS DEPORTIVOS”**, en una superficie de 4921 m² (cuatro mil novecientos veintiún metros cuadrados), y **“CENTRO COMERCIAL”** en una superficie de 5000 m² (cinco mil metros cuadrados) con **“ESTACIONAMIENTO”**, en una superficie de 2500 m² (dos mil quinientos metros cuadrados), por lo que se hace evidente que las actividades que se desarrollan en el inmueble materia del presente procedimiento de verificación de conformidad con lo asentado por el Personal Especializado en Funciones de Verificación, es decir, de **“PISTA DE PATINAJE, CLASES Y CURSOS DE PATINAJE Y HOCKEY”**, los cuales se homologan por su propia naturaleza al de **“PISTA DE PATINAJE”**; **“ESTACIONAMIENTO”**, **“RESTAURANTE”**, **“TIENDA DE ARTÍCULOS, OFICINAS, REPARACIÓN Y VENTA DE CARRITOS PARA PISTA, SALÓN DE USOS MÚLTIPLES, REPARACIÓN DE PATINES Y EXHIBICIÓN DE PISTAS ELÉCTRICAS”**, los cuales estos últimos (a excepción del estacionamiento) por su propia naturaleza y atendiendo a los elementos asentados en el acta de visita de verificación se homologan al de **“CENTRO COMERCIAL”**, son las permitidas en las normas de ordenación sobre uso de suelo, de conformidad con la copia cotejada con original de la Constancia de Zonificación de Uso del Suelo, número CZ-11006-93, de fecha de expedición diecisiete de mayo de mil novecientos noventa y tres, antes mencionada.

11/20

Cabe señalar, que por lo que hace a la superficie ocupada por el uso de **“ESTACIONAMIENTO”**, de las constancias que obran agregadas a los autos del presente procedimiento se advierte el Dictamen Técnico de Superficies rendido por el Director Responsable de Obra [REDACTED] ratificado ante esta autoridad mediante comparecencia de fecha ocho de agosto de dos mil dieciséis, acreditando dicho carácter de Director Responsable de Obra mediante Carnet expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal a favor del [REDACTED] con vigencia del once de enero de dos mil dieciséis hasta el once de enero de dos mil diecinueve, dictamen que se valora en términos del artículo 402 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 el entendido que esta autoridad actúa bajo el principio de buena fe que señalan los artículos 5 y 32 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, y atendiendo a las reglas de la lógica y de la experiencia, con arreglo a la sana crítica, esto es, sin razonar a voluntad, discrecionalmente o arbitrariamente las reglas de la sana crítica en su sentido formal mediante una operación lógica), del que se desprende que el Director Responsable de Obra [REDACTED] señaló en la parte conducente del Dictamen Técnico de Superficies que:

[Handwritten signature]





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1656/2016

A petición de [redacted] Representante Legal de [redacted] Ciudad de México, C.P. 10200, se realizó la medición de la superficie ocupada por la Pista de Hielo, dando las siguientes áreas:

1.-	Pista de Hielo: 3974.57 m2
2.-	Estacionamiento: 977.41 m2
3.-	Superficie total: 4951.98 m2

La altura del inmueble es de 8.40 metros medidos del nivel de banquetas.

Atentamente
[redacted]

Por lo que al ser dicho dictamen una actividad humana de carácter procesal, desarrollada por personas distintas de las partes del proceso, especialmente calificadas por su experiencia o conocimientos técnicos, artísticos o científicos y mediante la cual se suministran a la autoridad competente, argumentos y razones para la formación de su convencimiento respecto de ciertos hechos, también especiales, cuya percepción o cuyo entendimiento escapa a las aptitudes del común de la gente y requieren esa capacidad particular para su adecuada percepción y la correcta verificación de sus relaciones con otros hechos, de sus causas y de sus efectos o, simplemente, para su apreciación e interpretación, cumpliendo así con una doble función, que es, por una parte, verificar hechos que requieren conocimientos técnicos, artísticos o científicos que escapan a la cultura común de la autoridad y de la gente, sus causas y sus efectos y, por otra, suministrar reglas técnicas o científicas de la experiencia especializada de los peritos, para formar la convicción de la autoridad sobre tales hechos, es que en el caso en concreto el valor probatorio de las pruebas aquí tratadas radica en una presunción concreta, para el caso particular de que el Director Responsable de Obra [redacted] es veraz y acertado, al ser una persona imparcial, capaz, experta en la materia de que forma parte el hecho sobre el cual dictamina y que además, ha estudiado cuidadosamente el problema sometido a su consideración, realizando sus percepciones de los hechos o del material probatorio del proceso con eficacia y ha emitido su concepto sobre tales percepciones y las deducciones que de ellas se concluyen, gracias a las reglas técnicas, científicas de la experiencia que conoce y aplica para esos fines, en forma explicada, motivada, fundada al haber sido emitida por un Director Responsable de Obra acreditado ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal en la materia, el cual al ser un AUXILIAR DE LA ADMINISTRACIÓN, tiene las facultades y conocimientos técnicos requeridos para hacer velar la observancia de la normatividad aplicable a la materia de construcciones, tal y como lo refieren los artículos 32 y 33 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, mismos que a continuación se citan para mayor referencia.

12/20

[Handwritten signature]





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1656/2016

ARTÍCULO 32.- Director Responsable de Obra es la persona física auxiliar de la Administración, con autorización y registro de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, que se hace responsable de la observancia de la Ley, de este Reglamento y demás disposiciones aplicables, en el acto en que otorga su responsiva relativa al ámbito de su intervención profesional. -----

ARTÍCULO 33.- Para obtener el registro de Director Responsable de Obra, se deben satisfacer los siguientes requisitos: -----

- I. Acreditar que posee cédula profesional correspondiente a alguna de las siguientes profesiones: Arquitecto, Ingeniero Arquitecto, Ingeniero Civil, Ingeniero Constructor Militar o Ingeniero Municipal;
- II. Acreditar ante la Comisión, que conoce la Ley y su Reglamento, el presente Reglamento y sus Normas, la Ley Ambiental y demás leyes y disposiciones relativas al diseño urbano, vivienda, construcción, imagen urbana, anuncios, equipamiento, mobiliario urbano y la conservación del Patrimonio Histórico, Artístico y Arqueológico de la Federación o del Distrito Federal, los Programas y las Normas de Ordenación, para lo cual debe obtener el dictamen favorable a que se refiere la fracción III del artículo 46 de este Reglamento;
- III. Acreditar como mínimo cinco años de experiencia en la construcción de obras a las que se refiere este Reglamento, y
- IV. Acreditar que es miembro activo del Colegio de Profesionales respectivo.

13/20

Bajo ese orden de ideas, y toda vez que del dictamen antes indicado se advierte que la superficie ocupada por el uso de "ESTACIONAMIENTO", es de 977.41 m² (novecientos setenta y siete punto cuarenta y un metros cuadrados) y en virtud 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, se tienen por ciertas, salvo prueba superveniente en contrario, las superficies asentadas en el dictamen de referencia, en ese sentido y toda vez que se advierte de la Constancia de mérito, que el uso de suelo de "ESTACIONAMIENTO", en una superficie de 2500 m² (dos mil quinientos metros cuadrados) se encuentra PERMITIDO (tal y como se señaló en líneas anteriores), se hace evidente que el uso de "ESTACIONAMIENTO" y la superficie en que se lleva a cabo dicho uso es la permitida de conformidad con la copia cotejada con original de la Constancia de Zonificación de Uso del Suelo, número CZ-11006-93, de fecha de expedición diecisiete de mayo de mil novecientos noventa y tres, en relación con el Dictamen Técnico de Superficies rendido por el Director Responsable de Obra [REDACTED] y ratificado ante esta autoridad mediante comparecencia de fecha ocho de agosto de dos mil dieciséis. -----

En virtud de lo anterior, esta autoridad determina que el visitado observa las disposiciones





legales y reglamentarias en materia de uso del suelo, respecto de los usos de suelo desarrollados en el inmueble visitado, así como de la superficie utilizada para el desarrollo del uso de suelo de "ESTACIONAMIENTO", desarrollados en el inmueble visitado, de conformidad con la copia cotejada con original de la Constancia de Zonificación de Uso del Suelo, número CZ-11006-93, de fecha de expedición diecisiete de mayo de mil novecientos noventa y tres, concatenado con el Dictamen Técnico de Superficies rendido por el Director Responsable de Obra [REDACTED] y ratificado ante esta autoridad mediante comparecencia de fecha ocho de agosto de dos mil dieciséis, 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 Secretarías las expedirá en los términos que señale esta ley y su reglamento".-----

14/20

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

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

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

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

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

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





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1656/2016

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 llevè 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, 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 en el acta de visita de verificación, en la que refiere la superficie utilizada para el desarrollo de los usos de **"PISTA DE PATINAJE, CLASES Y CURSOS DE PATINAJE Y HOCKEY"**, los cuales se homologan por su propia naturaleza al de **"PISTA DE PATINAJE"**; **"RESTAURANTE"**, **"TIENDA DE ARTÍCULOS, OFICINAS,**





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1656/2016

REPARACIÓN Y VENTA DE CARRITOS PARA PISTA, SALÓN DE USOS MÚLTIPLES, REPARACIÓN DE PATINES Y EXHIBICIÓN DE PISTAS ELÉCTRICAS”, los cuales estos últimos por su propia naturaleza y atendiendo a los elementos asentados en el acta de visita de verificación se homologan al de “CENTRO COMERCIAL” que se observaron en el inmueble visitado, toda vez que en primera instancia el personal especializado en funciones de verificación no señaló de manera particular la superficie utilizada por cada uno de los usos observados y en segunda instancia de la copia cotejada con original de la Constancia de Zonificación de Uso del Suelo, número CZ-11006-93, de fecha de expedición diecisiete de mayo de mil novecientos noventa y tres, relativa al predio de interés, únicamente señala la superficie a ocupar para los usos de “PISTA DE PATINAJE SOBRE HIELO, CON RESTAURANTE SIN VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS Y TIENDA DE ARTÍCULOS DEPORTIVOS”, en una superficie de 4921 m² (cuatro mil novecientos veintiún metros cuadrados), y “CENTRO COMERCIAL” en una superficie de 5000 m² (cinco mil metros cuadrados), sin que se especifique la superficie a ocupar para cada uno de los usos, consecuentemente esta autoridad se encuentra imposibilitada para hacer pronunciamiento alguno al respecto, por lo tanto en la presente determinación, únicamente se califica el cumplimiento en relación al uso de suelo utilizado en el inmueble en cita.

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:

16/20

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

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

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





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1656/2016

Sin que esta autoridad pueda hacer pronunciamiento alguno respecto del cumplimiento o incumplimiento de este punto, toda vez que el artículo 77 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano refiere: "... Se requiere dictamen de impacto urbano o impacto urbano-ambiental para la obtención de autorización, licencia o registro de manifestación, **cuando se pretendan ejecutar alguno de los siguientes proyectos...**" (sic), de la interpretación semántica del citado precepto se advierte que únicamente se requiere el dictamen de impacto urbano o impacto urbano ambiental cuando se pretendan ejecutar los proyectos enlistados en su cuerpo normativo, advirtiéndose de las constancias que obran agregadas en autos, que no se trata de un proyecto nuevo en el cual se pretenden ejecutar ciertas actividades, por lo tanto, esta autoridad no hace pronunciamiento alguno respecto de las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en materia de uso del suelo vigentes, en relación a que si el establecimiento visitado se encuentra obligado o no a contar con Dictamen de Impacto Urbano y/o Dictamen de Impacto Ambiental.-----

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 la copia cotejada con original de la Constancia de Zonificación de Uso del Suelo, número CZ-11006-93, de fecha de expedición diecisiete de mayo de mil novecientos noventa y tres, en relación con el Dictamen Técnico de Superficies rendido por el Director Responsable de Obra [redacted] y ratificado ante esta autoridad mediante comparecencia de fecha ocho de agosto de dos mil dieciséis, esta autoridad determina **no imponer sanción alguna** a la persona moral denominada [redacted] arrendataria del inmueble materia del presente procedimiento.-----

17/20

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, esta autoridad determina procedente NO entrar al estudio y análisis del escrito de observaciones ingresado en la oficialía de partes de este Instituto, toda vez que en nada cambiaría el sentido de la presente resolución administrativa, adicionalmente que la visitada NO podría conseguir mayores beneficios que el que esta autoridad determine el cumplimiento a las disposiciones legales y reglamentarias en materia de uso de suelo, al respecto, sirven de apoyo por analogía la siguiente Tesis:-----

No. Registro: 39,938
Precedente
Época: Quinta
Instancia: Tercera Sala Regional Hidalgo-México
Fuente: R.T.F.J.F.A. Quinta Época. Año V. No. 56. Agosto 2005.
Tesis: V-TASR-XXXIII-1729





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 VÁLIDEZ 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.-----

Con fundamento 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 es de resolverse y se: -----

18/20

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.- Se resuelve no imponer sanción alguna a la persona moral denominada [REDACTED] arrendataria del inmueble materia del presente procedimiento, 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

[Handwritten signature]



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1656/2016

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.-----

19/20

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 a la persona moral denominada [REDACTED] arrendataria del inmueble materia del presente procedimiento, por conducto de su representante legal [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1656/2016

██████████ en su carácter de personas autorizadas en los autos que integran el presente procedimiento, en el domicilio ubicado en ██████████

██████████ señalado para tal efecto, precisando 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 objeto del presente procedimiento, previa razón que se levante para tal efecto, 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.-----

OCTAVO.- Previa notificación de la presente determinación administrativa que obre en los autos del procedimiento número INVEADF/OV/DUYUS/1656/2016 y una vez que cause estado, archívese como asunto total y definitivamente concluido, en términos de lo dispuesto en el Considerando Tercero de la presente determinación administrativa.-----

NOVENO.- CÚMPLASE.-----

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

20/20


EJOD/MAGT/AGC

k

