



**"2017, Año del Bicentenario de la Bicicleta"**

**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1774/2016**

En la Ciudad de México, a cinco de enero de dos mil diecisiete.-----

VISTOS para resolver en definitiva los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Aguayo, colonia Del Carmen, Delegación Coyoacán, en la Ciudad de México, mismo que se señala en las fotografías insertas en la orden de visita de verificación, de conformidad con los siguientes:-----

**RESULTANDOS**

1. En fecha veintiocho 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/1774/2016, misma que fue ejecutada el veintinueve del mismo mes y año por personal especializado en funciones de verificación a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados.-----
2. En fecha doce de julio de dos mil dieciséis, la [REDACTED] presentó a través de Oficialía de Partes de este Instituto, escrito de observaciones y pruebas respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación, recayéndole acuerdo de fecha quince de julio de dos mil dieciséis, mediante el cual se reconoció la personalidad de la promovente en su carácter de propietaria 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 once horas del diecinueve de agosto de dos mil dieciséis y en la cual se hizo constar la comparecencia de la promovente, diligencia en la que se desahogaron las pruebas admitidas y se tuvieron por formulados alegatos de manera verbal.-----
3. Mediante acuerdo de fecha quince de julio de dos mil dieciséis se ordenó girar oficio a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal a efecto de que remitiera diversa información respecto de una documental exhibida como prueba en el presente procedimiento, mismo que fue cumplimentado mediante oficio número INVEADF/CSP/DC"A"/4440/2016, recibido en dicha dependencia el nueve de agosto de dos mil dieciséis, recibándose respuesta mediante oficio SEDUVI/DGAJ/DSJ/5198/2016, recibido en la Oficialía de Partes de este Instituto el veinte de diciembre de dos mil dieciséis.-----
4. Para efectos de mejor proveer, esta autoridad giró oficio número INVEADF/CSP/DC"A"/5956/2016, a la Directora del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, a efecto de que proporcionara

1/16





**"2017, Año del Bicentenario de la Bicicleta"**

**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1774/2016**

diversa información relacionada con el inmueble visitado, mismo que fue recibido en dicha dependencia el veinticuatro de octubre de dos mil dieciséis, recibíendose respuesta mediante oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/3056/2016, recibido en la Oficialía de Partes de este Instituto el cuatro de noviembre de dos mil dieciséis. ---

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

**CONSIDERANDOS**

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

2/16

**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 Coyoacán, y Normas de Ordenación en el Distrito Federal, derivado del texto del acta de visita de verificación instrumentada en el inmueble en comento, practicada en cumplimiento a la orden materia del presente asunto, documentos públicos que conforme a los artículos 15 y 20 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, contienen los requisitos necesarios que todo acto de autoridad requiere para su validez, por lo que se resuelve el presente asunto en cumplimiento a los principios de simplificación, precisión, legalidad, transparencia, información, imparcialidad y buena fe con que se actúa, de conformidad con los artículos 5, 6 y 7 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal.-----



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

Carretera núm. 132 piso 11  
Cua. Noche Buena C.P. 03720  
aveadfi@gov.mx  
T. 4736 7700



**“2017, Año del Bicentenario de la Bicicleta”**

**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1774/2016**

**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, en cumplimiento a la orden de visita de verificación materia del presente asunto, de la que se desprende que el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, asentó en la parte conducente, lo siguiente: -----

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

SE TRATA DE UN INMUEBLE DE PLANTA BAJA Y UN NIVEL FACHADA COLOR BLANCO CON CANTERA CUENTA CON ACCESO PRINCIPAL PEATONAL PUERTA METALICA Y CRISTAL, Y ACCESO VEHICULAR AL INGRESAR SE ADVIERTEN TRABAJOS DE REMODELACION TALES COMO APLANADOS DE MURO Y PINTURA, TRABAJOS DE CARPINTERÍA, PULIDO DE PISOS, EL USO DE SUELO OBSERVADO AL MOMENTO DE LA VISITA DE VERIFICACION ES DE TRABAJOS DE REMODELACION LAS MEDIDAS SOLICITADAS EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACION SON A) 440.20 M2 CUATROCIENTOS CUARENTA PUNTO VEINTE METROS CUADRADOS B) 671.20 M2 SEISCIENTOS SETENTA Y UN PUNTO VEINTE METROS CUADRADOS C) 484.10 M2 CUATROCIENTOS OCHENTA Y CUATRO PUNTO DIEZ METROS CUADRADOS D) 10.67M DIEZ PUNTO SESENTA Y SIETE METROS E) 187 M2 CIENTO OCHENTA Y SIETE METROS CUADRADOS-----

3/16

De lo anterior, así como de los elementos que obran en autos, se desprende que se trata de un inmueble con trabajos de remodelación, en un predio con una superficie de 440.20 m<sup>2</sup> (cuatrocientos cuarenta punto veinte metros cuadrados), una superficie de construcción de 484.10 m<sup>2</sup> (cuatrocientos ochenta y cuatro punto diez metros cuadrados), y una superficie de área libre de 187 m<sup>2</sup> (ciento ochenta y siete metros cuadrados), tal y como lo asentó el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, en el acta de visita de verificación materia del presente asunto, quien se encuentra dotado de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones, de conformidad con lo previsto en el artículo 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.-----

Novena Época



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

Carolina núm. 132, piso 11  
Col. Noche Buena, C.P. 03720  
inveadf.gob.mx  
T. 4737 7700



**"2017, Año del Bicentenario de la Bicicleta"**

**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1774/2016**

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".-----*

4/16

Asimismo asentó, 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:-----

- I.- CERTIFICADO DE ACREDITACIÓN DE USO DEL SUELO POR DERECHOS ADQUIRIDOS expedido por SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, tipo ORIGINAL, con fecha de expedición VEINTIDOS DE ABRIL DE DOS MIL DIECISEIS, con vigencia de PERMANENTE, FOLIO DE INGRESO 2554-161LAXA16 [REDACTED] [REDACTED] USO POR ACREDITAR PASTELERÍA Y CAFETERIA 80 M2.-----

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

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



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



**“2017, Año del Bicentenario de la Bicicleta”**

**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1774/2016**

Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente a la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal conforme a su artículo 4 párrafo segundo, en relación con el objeto y alcance de la Orden de visita de verificación, sin que sea necesario hacer mención expresa de ellas conforme a la tesis 26, de la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicada en la página treinta y nueve, de la segunda parte del Informe de Labores que rindió el Presidente de la Suprema Corte de Justicia de la Nación en mil novecientos ochenta y nueve, del rubro y texto siguientes:-----

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

-----  
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: -----

5/16

**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



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

Carolina núm. 132, piso 11  
Col. Noche Buena, C.P. 03720  
inveadf@gob.mx  
T. 4737 7700



**“2017, Año del Bicentenario de la Bicicleta”**

**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1774/2016**

*hechos que constituyen el fundamento de sus acciones o excepciones según sea el caso. En este orden, la idoneidad de un medio probatorio no se determina en relación con sus aspectos formales o de constitución, sino en la manera en que refleja los hechos que pretenden demostrarse en el juicio. Considerar lo opuesto llevaría al extremo de que por el solo hecho que a una probanza le asistiera pleno valor probatorio, ello releva al juzgador del análisis de su contenido para determinar si la misma tiene relación con los hechos respectivos, situación que sería contraria a la naturaleza y finalidad procesal de las pruebas.*

**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

6/16

Materia(s): Común

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

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



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

Carolina núm. 132, piso 11  
Col. Noche Buena, C.P. 03720  
inveadf.gob.mx  
T. 4737 7700



**“2017, Año del Bicentenario de la Bicicleta”**

**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1774/2016**

*admisión o desechamiento de las pruebas ofrecidas por las partes como las que traiga oficiosamente, que tengan relación inmediata con los hechos controvertidos, con la finalidad de evitar, por economía procesal, diligencias innecesarias y carentes de objeto, y el segundo, regido, a su vez, por los principios de expeditéz en la administración de justicia y de economía procesal, consiste en que la prueba sea el medio apropiado y adecuado para probar el hecho que se pretende demostrar, de modo que intentar recabar una prueba que no cumpla con esas exigencias provocaría una mayor dilación en el trámite del proceso en perjuicio de los justiciables y de la pronta y expedita impartición de justicia.*

**PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL PRIMER CIRCUITO.**

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

En dicho sentido, esta autoridad determina que la única documental idónea que el visitado exhibió para acreditar en su caso el objeto y alcance de la orden de visita de verificación, es la copia cotejada con original del Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, con folio número 25547-161LAXA16, con fecha de expedición del dieciséis de junio de dos mil dieciséis, el cual fue expedido para el inmueble ubicado en [REDACTED], en esta Ciudad, el cual si bien es cierto no es precisamente el señalado en la orden de visita de verificación, también lo es que mediante auto de fecha quince de julio de dos mil dieciséis se tuvo por reconocida la personalidad de la promovente en su carácter de propietaria del inmueble visitado, en términos de la escritura pública número ochenta y ocho mil cuatrocientos dieciocho, de fecha catorce de junio de dos mil trece, en la que se advierte, entre otros, la adquisición por compraventa por parte de la promovente del inmueble para el cual fue expedido el Certificado de referencia, lo cual concatenado a que al ingresar la cuenta catastral advertida en dicho Certificado 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](http://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 “CUAUHTÉMOC Y MALITZIN”, tal como fue corroborado por esta autoridad, por lo que se tiene la certeza, salvo prueba en contrario, que dicho Certificado fue expedido a favor del inmueble visitado, respecto del cual mediante oficio número SEDUVI/DGAJ/DSJ/5198/2016, de fecha doce de diciembre de dos mil dieciséis, firmado por el Director de Servicios Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, se

7/16



Instituto de Verificación Administrativa del D.F.  
Dirección General  
Coordinación de Subsanciación de Procedimientos  
Dirección de Calificación “A”



**"2017, Año del Bicentenario de la Bicicleta"**

**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1774/2016**

autentifico su valides y existencia, por lo que al mismo se le otorga pleno valor probatorio al tratarse de información y documento expedido por funcionario público en ejercicio de sus atribuciones en términos del artículo 327 fracción II y 403 Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado de manera supletoria a la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, y será tomado en cuenta para efectos de emitir la presente determinación.

Ahora bien, del estudio y análisis de la copia cotejada con original del Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, con folio número 25547-161LAXA16, con fecha de expedición del dieciséis de junio de dos mil dieciséis, se desprende que el inmueble tiene acreditado los usos de suelo para "PASTELERÍA Y CAFETERÍA" en una superficie ocupada por uso de 80.00 m<sup>2</sup> (ochenta punto cero cero metros cuadrados), y que el inmueble visitado se encuentra localizado en Área de Conservación Patrimonial, por lo que para cualquier intervención que se pretenda realizar al mismo, requiere presentar Aviso de Intervención o el Dictamen Técnico según sea el caso emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, tal y como se advierte a continuación:

ACP. Inmueble en Área de Conservación Patrimonial. Cualquier intervención requiere presentar el Aviso de Intervención o el Dictamen Técnico emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. La expedición de este Certificado, no implica la emisión del cumplimiento de los trámites subsecuentes al uso del suelo acreditado; el particular quedará obligado a obtener la(s) licencia(s), registros, visos, buenes, avisos, permisos y demás autorizaciones que el uso requiere para su correcto funcionamiento, así como el cumplimiento de las normas y ordenamientos de interés público vigente y aplicable al caso, y de aportarse documentos que contradigan lo asentado en el presente Certificado, esta Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda realizará las acciones legales a que haya lugar ante el área correspondiente.

Este documento no constituye autorización o licencia, sino que únicamente certifica el aprovechamiento del uso del suelo, de acuerdo a lo previsto en el Artículo 45 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

Se expide en México, Distrito Federal el día 16 de julio de 2016.

La vigencia del presente Certificado es permanente y no requiere revalidación en términos de la fracción IV del Artículo 125 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

Pago de derechos recibo N° 77242607856903889577      ImpORTE \$ 1,249.50

LERCHICRS

URB. JUAN CARLOS RAMÍREZ VERTIZ  
DIRECTOR DEL REGISTRO DE LOS PLANES  
Y PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO

C. VICTOR HUGO SUGRUEA ARELLANO  
CERTIFICADOR

CDMX  
SELLO DE CERTIFICACIÓN  
DIRECCIÓN GENERAL DE ADMINISTRACIÓN URBANA  
REGISTRO DE LOS PLANES Y PROGRAMAS

2016  
CERTIFICACIÓN

ESTE DOCUMENTO ÚNICAMENTE ES VÁLIDO EN ORIGINAL SIN QUE PRESENTE TACHADURAS, ENMIENDAS O ALTERACIONES. CUALQUIER ALTERACIÓN A ESTE CERTIFICADO CONSTITUYE EL DELITO DE FALSIFICACIÓN DE DOCUMENTOS, PREVISTO Y SANCIONADO POR EL ARTÍCULO 338 Y DEMÁS RELATIVOS DEL CÓDIGO PENAL PARA EL DISTRITO FEDERAL.

8/16

En ese sentido, y toda vez que al momento de la visita de verificación las actividades observadas por el personal especializado en funciones de verificación fueron las consistentes en una REMODELACIÓN (aplanado de muros, pintura, trabajos de carpintería y pulido de pisos), y del Certificado se desprende que para cualquier intervención requiere presentar el Aviso de intervención o el Dictamen Técnico según sea el caso emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de



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



**"2017, Año del Bicentenario de la Bicicleta"**

**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1774/2016**

Desarrollo Urbano y Vivienda, se concluye que el visitado requiere contar con dichos documentos que amparen la intervención observada en el inmueble visitado. En ese sentido, de las constancias de autos se advierte el Registro de intervenciones para la manifestación de construcción tipo A y las obras que no requieren manifestación de construcción, ni licencia de construcción especial en predios o inmuebles localizados en Área de Conservación Patrimonial, folio 26, de fecha diecinueve de enero de dos mil dieciséis, con sello de registro en la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, de la misma fecha, respecto del cual para efectos de mejor proveer se giró oficio número INVEADF/CSP/DC"A"/5956/2016, a dicha Dirección perteneciente a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, a efecto de que informara si con dicho documento se amparan los trabajos de remodelación consistentes en aplanado de muros, pintura, trabajos de carpintería y pulido de pisos advertidos en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación, remitiéndose respuesta mediante el oficio número SEDUVI/CGDAU/DPCU/3056/2016, de fecha veintiséis de octubre de dos mil dieciséis, expedido a favor del inmueble visitado, signado por la Directora del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, del cual en su parte conducente refiere: "...en base a lo indicado en el Artículo 51 y 62 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del distrito Federal el 29 de enero 2004, dichos trabajos requieren únicamente el Registro de Intervención emitido por parte de esta Dirección, por lo anterior el registro de intervención con folio 649 de fecha 24 de noviembre de 2014 y 26 de fecha de enero de 2016 ampara dichos trabajos..." (sic), haciéndose evidente para esta autoridad que el inmueble visitado al contar con el Registro de intervenciones para la manifestación de construcción tipo A y las obras que no requieren manifestación de construcción, ni licencia de construcción especial en predios o inmuebles localizados en Área de Conservación Patrimonial, folio 26, de fecha diecinueve de enero de dos mil dieciséis, con sello de registro en la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, de la misma fecha, da cumplimiento con la obligación en estudio, de conformidad con el Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, con folio número 25547-161LAXA16, con fecha de expedición del dieciséis de junio de dos mil dieciséis, en relación con el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismo que cita: -----

9/16

*"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



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



**"2017, Año del Bicentenario de la Bicicleta"**

**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1774/2016**

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".-----

**"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 -----

10/16

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. -----



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

Carolina Ruiz 122 piso 11  
Calle Noche Buena C.P. 03720  
Inveadf del govt mx  
T. 4737 7700



**“2017, Año del Bicentenario de la Bicicleta”**

**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1774/2016**

*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. -----*

11/16

*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. -----*





**"2017, Año del Bicentenario de la Bicicleta"**

**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1774/2016**

*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, por lo que hace al uso de suelo utilizado en el inmueble visitado, en relación con los usos de suelo permitidos en términos de la zonificación aplicable, esta autoridad determina no emitir pronunciamiento alguno al respecto, toda vez que el personal especializado en funciones de verificación señaló que al momento en que se practicó la visita de verificación materia del presente asunto, únicamente se advirtió que el inmueble objeto del presente procedimiento se encontraba en remodelación, sin que se pudiera determinar el uso que en su caso se destinará en la totalidad del inmueble de referencia.--

Por lo que respecta al número de niveles, superficie de construcción y porcentaje de área libre en el inmueble visitado, esta autoridad determina no hacer pronunciamiento al respecto, ya que no es procedente la calificación de dichas características que conforman al inmueble visitado en relación con lo dispuesto en la zonificación actual y aplicable, al haberse observado únicamente trabajos de remodelación y no trabajos de obra nueva, desconociéndose la fecha exacta de construcción del inmueble visitado, por lo que respecto de dichos puntos no se emite mayor pronunciamiento.-----

12/16

Asimismo, del objeto y alcance que señala la Orden de Visita de Verificación materia del presente asunto, se desprende en la parte conducente, que: "Para el cumplimiento del objeto y alcance, el visitado debe exhibir:...B.- En su caso Dictamen de impacto urbano-ambiental conforme al artículo 77 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal."(sic). Al respecto, el precepto legal antes citado, dispone de manera textual, lo siguiente:-----

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

- I. *De uso habitacional de más de diez mil metros cuadrados de construcción;*
- II. *De uso no habitacional de más de cinco mil metros de construcción;*



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



**“2017, Año del Bicentenario de la Bicicleta”**

**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1774/2016**

- III. De usos mixtos de cinco mil o más metros cuadrados de construcción;
- IV. Estaciones de servicio de combustible para carburación como gasolina, diesel, gas LP y gas natural, para el servicio público y/o autoconsumo
- V. Crematorios
- VI. Se aplique la Norma de Ordenación General número 10.

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

Sin que esta autoridad pueda hacer pronunciamiento alguno respecto del cumplimiento o incumplimiento de este punto, toda vez que se desconoce el uso de suelo que en su caso se destinará el inmueble visitado una vez concluidos los trabajos de remodelación, toda vez que al momento de la visita de verificación, se estaban llevando a cabo trabajos de aplanado de muros, pintura, carpintería y pulido de pisos, lo que imposibilita a esta autoridad para hacer pronunciamiento alguno al respecto.

13/16

En consecuencia y toda vez que el visitado observa las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en materia de uso de suelo, en relación con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 25547-161LAXA16, con fecha de expedición del dieciséis de junio de dos mil dieciséis, concatenado con el Registro de intervenciones para la manifestación de construcción tipo A y las obras que no requieren manifestación de construcción, ni licencia de construcción especial en predios o inmuebles localizados en Área de Conservación Patrimonial, folio 26, de fecha diecinueve de enero de dos mil dieciséis, esta autoridad determina no imponer sanción alguna a la C. [REDACTED] propietaria del inmueble objeto del presente procedimiento.

Por lo anterior, de conformidad con lo previsto en el artículo 87 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal y 35 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se resuelve en los siguientes términos.

**“Artículo 87.- Ponen fin al procedimiento administrativo.**

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





**"2017, Año del Bicentenario de la Bicicleta"**

**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1774/2016**

Por lo que es de resolverse y se: -----

-----

**RESUELVE**

**PRIMERO.-** Esta Autoridad es competente para calificar 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 practicada por personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, de conformidad con el considerando SEGUNDO, de la presente resolución administrativa. -----

**TERCERO.-** Por lo que respecta a los niveles, superficie de construcción, superficie de área libre requerida, uso de suelo y Dictamen de Impacto Urbano, esta autoridad determina no emitir pronunciamiento al respecto, lo anterior en términos de lo previsto en el Considerando TERCERO de la presente resolución administrativa. -----

14/16

**CUARTO.-** Por lo que respecta al Aviso de intervención o Dictamen Técnico emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, se resuelve no imponer sanción alguna a la [REDACTED], lo anterior, en términos de lo previsto en el Considerando TERCERO de la presente resolución administrativa. -----

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

**SEXTO.-** Gírese oficio a la Coordinación de Verificación Administrativa de este Instituto, para que se designe y comisione a personal especializado en funciones de verificación para que realice la notificación de la presente resolución, para lo cual se habilitan días y horas inhábiles de conformidad con el artículo 75 de la Ley de Procedimiento



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

Cardina núm. 132, piso 11  
Col. Noche Buena, C.P. 03720  
inveadf@gob.mx  
T. 4737 7700



**"2017, Año del Bicentenario de la Bicicleta"**

**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1774/2016**

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.

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

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

15/16

El responsable del Sistema de datos personales es el **Licenciado 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](mailto:datos_personales@infodf.org.mx) o [www.infodf.org.mx](http://www.infodf.org.mx).

**OCTAVO.-** Notifíquese el contenido de la presente resolución a la [REDACTED] propietaria del inmueble objeto del presente procedimiento, y/o al [REDACTED] autorizado en el presente procedimiento, en el domicilio señalado para oír y recibir notificaciones ubicado en [REDACTED] 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 [REDACTED].



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



**“2017, Año del Bicentenario de la Bicicleta”**

**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1774/2016**

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.-----

**NOVENO.-** Previa notificación de la presente determinación administrativa que obre en los autos del procedimiento número INVEADF/OV/DUYUS/1774/2016 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.-----

**DÉCIMO.- CÚMPLASE.**-----

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

LFS/EURM

