



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1803/2016

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

VISTOS para resolver en definitiva los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Cerrada Tres Zapotes, número 16 (dieciséis), colonia Copilco Universidad, Delegación Coyoacán, en esta Ciudad, de conformidad con los siguientes:---

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

1. En fecha treinta 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/1803/2016, misma que fue ejecutada el primero de julio del mismo 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 siete de julio 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 doce de julio de dos mil dieciséis, mediante el cual se previno a [REDACTED] a efecto de que subsanara las faltas en su escrito, apercibiéndola para el caso de no desahogar en tiempo y forma la misma, se tendría por no presentado el escrito de referencia y por perdido el derecho que debió ejercitar.-----

1/26

3. Mediante escrito recibido en la Oficialía de Partes de este Instituto, el doce de agosto de dos mil dieciséis, [REDACTED] manifestó desahogar la prevención ordenada mediante proveído de doce de julio de dos mil dieciséis, recayéndole acuerdo de diecisiete de agosto de dos mil dieciséis, mediante el cual se tuvo por desahogada la prevención en tiempo y forma, y se tuvo por reconocida la personalidad de [REDACTED] del inmueble objeto del presente procedimiento, asimismo se señaló 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 doce horas con treinta minutos del veintiséis de septiembre de dos mil dieciséis, en la que se hizo constar [REDACTED] teniéndose por desahogadas las pruebas admitidas.-----

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

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

PRIMERO.- El Licenciado Israel González Islas, Director de Calificación "A" del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, es competente para resolver en

[Handwritten signature and initials]





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1803/2016

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 **Coyoacán**, así como a las Normas de Zonificación y 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.

2/26

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 procedimiento, de la que se desprende que el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, asentó en la parte conducente lo siguiente:

[Handwritten signature]



[Handwritten mark]



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1803/2016

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

CONSTITUIDO PLENAMENTE EN EL INMUEBLE UBICADO EN CERRADA TRES ZAPOTES NUMERO 16, COLONIA COPILCO UNIVERSIDAD, DELEGACION COYOACAN, CIUDAD DE MÉXICO, EL CUAL FUE CORROBORADO MEDIANTE NOMENCLATURA OFICIAL Y CORROBORADO COMO CORRECTO POR

A QUIEN SE LE EXPLICO EL MOTIVO DE NUESTRA VISITA Y QUIEN NOS PERMITE EL ACCESO AL INTERIOR Y SE PUEDE OBSERVAR QUE SE TRATA DE UN INMUEBLE CONSTITUIDO EN PLANTA BAJA Y CUATRO NIVELES. EN PLANTA BAJA SE OBSERVAN TRES LOCALES COMERCIALES Y UNA AREA CON ESCALERAS PARA ACCEDER A LOS NIVELES SUPERIORES, EL PRIMER LOCAL SE OBSERVA UN ESTABLECIMIENTO CON GIRO DE RESTAURANTE EL CUAL CUENTA CON AREA DE COCINA, SANITARIOS Y AREA DE COMENSALES CON MESAS Y SILLAS, EL SIGUIENTE LOCAL CUENTA CON GIRO DE RENTA DE EQUIPO DE COMPUTO, SE OBSERVAN SEIS COMPUTADORAS, UN REFRIGERADOR CON REFRESCOS Y UNA VITRINA DONDE SE EXHIBEN BOTANAS, AL FONDO SE OBSERVA UNA AREA CON SILLAS DESTINADA COMO SALON DE CLASES, EN PRIMER NIVEL SE OBSERVA UNA AREA DESTINADA DONDE SE OBSERVA UNA AREA DE RECEPCIÓN, SANITARIO Y UNA AREA CON UN SILLON DE TRABAJO Y MATERIAL DENTAL, ASI MISMOS SE OBSERVAN CINCO AREAS CERRADAS A LAS CUALES NO SE TIENEN ACCESO, Y UNA AREA DE SANITARIO, EN SEGUNDO NIVEL SE OBSERVA UNA AREA DESTINADA A UN ESTABLECIMIENTO DONDE SE OBSERVA UNA VITRINA CON DIVERSOS ANTEOJOS Y UNA AREA DE CONSULTORIO PARA LA REVISIÓN DE LOS OJOS, Y SE OBSERVAN SEIS AREAS QUE SE ENCUENTRAN CERRADAS, LAS CUALES NO SE TIENEN ACCESO, Y UNA AREA DE SANITARIO, EN EL TERCERO Y CUARTO NIVEL SE ENCUENTRAN QUINCE AREAS DE DORMITORIOS PARA ESTUDIANTES, SE OBSERVA UNA AREA DE SALA Y SANITARIOS DE USO COMUN, CABE SEÑALAR QUE DE LAS QUINCE AREAS DE DORMITORIOS, AL MOMENTO DE LA PRESENTE SOLO SE ENCUENTRAN OCUPADAS DIEZ, CINCO AREAS SE ENCUENTRAN EN PROCESO DE REMODELACION. POR LO QUE HACE AL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN QUE NOS OCUPA SE DESCRIBE LO SIGUIENTE: 1.- EL USO DEL SUELO OBSERVADO EN EL INMUEBLE AL MOMENTO DE LA PRESENTE DILIGENCIA ES EL DE: EN PLANTA BAJA RESTAURANTE, RENTA DE EQUIPO DE COMPUTO (CAFE INTERNET), SALON DE CLASES; EN SEGUNDO NIVEL CONSULTORIO DENTAL, EN TERCER NIVEL OPTICA, Y TERCERO Y CUARTO NIVEL RENTA DE HABITACIONES PARA ESTUDIANTES. 2.- LA MEDICION DE LAS SIGUIENTES SUPERFICIES SON: A) DEL INMUEBLE VISITADO ES DE DOSCIENTOS VEINTIOCHO METROS CUADRADOS (228 M2). B) LA SUPERFICIE UTILIZADA POR EL INMUEBLE ES DE OCHOCIENTOS DIECISÉIS METROS CUADRADOS (816 M2), C) LA SUPERFICIE CONSTRUIDA ES DE OCHOCIENTOS DIECISÉIS METROS CUADRADOS (816 M2), D) LA ALTURA DEL INMUEBLE ES DE ONCE PUNTO CINCUENTA METROS (11.50 M), E) NO SE OBSERVA AREA LIBRE. POR LO QUE HACE A LOS INCISOS A) Y B), FUERON DESCRITOS EN EL APARTADO ANTERIOR.

3/26

De lo anterior, se hace evidente que los usos de suelo utilizados en el inmueble visitado, son de **“RESTAURANTE; RENTA DE EQUIPO DE COMPUTO (CAFÉ INTERNET); SALÓN DE CLASES; CONSULTORIO DENTAL; ÓPTICA; Y RENTA DE HABITACIONES PARA ESTUDIANTES”**, actividades que se desarrollan en una superficie ocupada por uso de 816 m² (ochocientos dieciséis metros cuadrados), misma que se determinó utilizando Telemetro laser digital marca Bosch GLM 150, toda vez que el personal especializado en funciones de verificación, al momento de la visita de verificación observó diversos elementos relacionados con los usos asentados en el acta de visita de verificación, aunado a que señaló que los usos advertidos al momento de la visita de verificación son los de **“RESTAURANTE; RENTA DE EQUIPO DE COMPUTO (CAFÉ INTERNET); SALÓN DE CLASES; CONSULTORIO DENTAL; ÓPTICA; Y RENTA DE HABITACIONES PARA ESTUDIANTES”**, hechos que se toman por ciertos, al ser asentados por el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1803/2016

este Instituto, quien cuenta con fe pública en los actos en que interviene en el ámbito de sus atribuciones, de conformidad con los artículos 29 fracción III de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal y 3 fracción XVI del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; a lo anterior sirve de apoyo la tesis aislada que a continuación se cita:-----

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

FE PÚBLICA. SU NATURALEZA JURÍDICA.

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

4/26

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

las normas que le son aplicables.

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: -----

1. [redacted] expedido por SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, tipo ORIGINAL, con [redacted] con vigencia de [redacted] DEL DIA SIGUIENTE DE SU EXPEDICIÓN PARA EL DOMICILIO UBICADO EN [redacted] CON FIRMA DEL CERTIFICADOR P.T. ALBERTO AYALA SANCHEZ, Y SELLO DE CERTIFICACIÓN [redacted] CON USO DE SUELO PERMITIDO CB(CENTRO DE BARRIO).-----

Documental de la cual esta autoridad se pronunciará en líneas subsecuentes.-----

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





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1803/2016

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:-----

Registró No. 170209

Localización:

Novena Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

XXVII, Febrero de 2008

Página: 2371

Tesis: I.3o.C.671 C

Tesis Aislada

Materia(s): Civil

PRUEBAS. PARA DETERMINAR SU IDONEIDAD HAY QUE ATENDER A LA MANERA EN QUE REFLEJAN LOS HECHOS A DEMOSTRAR.

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

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

[Handwritten signature]





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1803/2016

Registro No. 175823

Localización:

Novena Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

XXIII, Febrero de 2006

Página: 1888

Tesis: I.1o.A.14 K

Tesis Aislada

Materia(s): Común

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

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

6/26

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL PRIMER CIRCUITO.
Queja 10/2004. María Angélica Sigala Maldonado. 25 de febrero de 2004. Unanimidad de votos.
Ponente: Carlos Ronzon Sevilla. Secretario: Rodrigo Mauricio Zerón de Quevedo.-----

Cabe señalar, que por lo que hace a la copia simple del [REDACTED] de fecha de expedición [REDACTED] esta autoridad determina no tomarla en cuenta para efectos de emitir la presente determinación, toda vez que al ser copia simple la misma carece de valor probatorio, pues dicha probanza por sí sola y dada su naturaleza no es susceptible de producir convicción plena sobre la veracidad de su contenido, por la facilidad con que se pueden confeccionar, y por ello es menester, adminicularla con otro medio que robustezca su fuerza probatoria, sin que ello acontezca en la especie, siendo aplicable de manera analógica el criterio visible en la Tesis de Jurisprudencia Instancia Cuarto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, fuente Semanario Judicial de la Federación, Tomo: V, Segunda Parte-2, Enero a Junio de 1990 Tesis: I.4o.C. J/19, Página 677, titulada: -----





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1803/2016

COPIAS FOTOSTATICAS SIMPLES, CARECEN DE VALOR PROBATORIO SI NO SE ENCUENTRAN ADMINICULADAS CON ALGUNA OTRA PRUEBA. Las copias fotostáticas simples de documentos carecen de valor probatorio aun cuando no se hubiera objetado su autenticidad, toda vez que al faltar la firma autógrafa y no tratarse de una copia certificada, no es posible presumir su conocimiento, pues dichas probanzas por si solas y dada su naturaleza, no son susceptibles de producir convicción plena sobre la veracidad de su contenido, por la facilidad con la que se pueden confeccionar, y por ello, es menester adminicularlas con algún otro medio que robustezca su fuerza probatoria.

Asimismo, es de indicarse que por lo que hace a la copia cotejada con original del [REDACTED] folio [REDACTED] de fecha de [REDACTED] la misma no se tomará en cuenta para la emisión de la presente determinación, en virtud que durante la visita de verificación materia del presente procedimiento se exhibió un Certificado de reciente expedición y de vigencia actualizada.

En dicho sentido, esta autoridad determina que la única documental idónea que el visitado exhibió para acreditar en su caso el uso de suelo y superficie desarrollado en el inmueble visitado, es el original del [REDACTED] con folio [REDACTED] con fecha de [REDACTED] (mismo que fue exhibido al momento de la visita de verificación) documental que se adminicula directamente con el contenido del oficio 101.1705 de fecha doce de agosto de dos mil once signado por el Ingeniero Alejandro Fuente Aguilar, Director General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo y Vivienda del Distrito Federal mediante el cual señala que los certificados de Uso del Suelo en cualquiera de sus modalidades podrán ser consultados en la página electrónica de dicha Secretaría (www.seduvi.df.gob.mx), en el icono de trámites y servicios, opción "Consulta de Certificados", constatando su validez y contenido en dicha página, en este caso con el [REDACTED] lo anterior es así, toda vez que para conocer la verdad sobre los puntos controvertidos esta autoridad puede valerse de cualquier persona, sea parte o tercero, y de cualquier cosa o documento, ya sea que pertenezca a las partes o a un tercero; sin más limitación que las pruebas no estén prohibidas por la ley ni sean contrarias a la moral, de conformidad con el artículo 278 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria a la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal conforme a su artículo 4 párrafo segundo, siendo que al tratarse de un medio de comunicación electrónico que se encuentra en internet, constituye un sistema mundial de diseminación y obtención de información en diversos ámbitos y, dependiendo de esto último, puede determinarse el carácter oficial o extraoficial de la noticia que al efecto se recape, y como constituye un adelanto de la ciencia, procede, en el aspecto normativo, por lo que el mismo se valora en términos del artículo 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria a la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal conforme a su artículo 4 párrafo segundo.

7/26





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1803/2016

Sirve de apoyo la tesis que a continuación se cita:-----

Registro No. 186243
Localización:
Novena Época
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta
XVI, Agosto de 2002
Página: 1306
Tesis: V.3o.10 C
Tesis Aislada
Materia(s): Civil

INFORMACIÓN PROVENIENTE DE INTERNET. VALOR PROBATORIO.

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

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO DEL QUINTO CIRCUITO.-----

Amparo en revisión 257/2000. Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero. 26 de junio de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Epicteto García Báez.-----

8/26

[Handwritten signature]



[Handwritten mark]



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1803/2016

Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo

Form with fields: FECHA DE EXPEDICIÓN, FOLIO N, DATOS DEL PREDIO O INMUEBLE (Calle, N° Of, Int Local, Manzana, Lote, Colonia, Poblado, Código Postal, Delegación, Cuenta Predial)

ZONIFICACIÓN
Certifico que de acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para COYOACÁN, aprobado por la H. Asamblea de Representantes del Distrito Federal y publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 10 de agosto de 2010, para los efectos de obligatoriedad y cumplimiento por parte de particulares y autoridades, determina que el predio o inmueble de referencia se aplica la zonificación CB/3/B/B (Centro de Barrio 3 niveles máxima de construcción, 30 % mínimo de área libre y densidad "D" (Baja) Una vivienda por cada 100.00 m² de la superficie total del terreno)

USOS DEL SUELO PERMITIDOS: CB (Centro de Barrio):
Habitacional Urbano, Habitacional Puntual. -Carpenterías, pelerías, recaderías, lecherías, venta de salsas, embudados, sochichón, etc., rostros, laminados, parrillas, alimentos elaborados a partir de la materia prima ya elaborada, entre otros, panaderías, dulcerías, heladerías y dulcerías. -Mueblerías, misceláneas, tiendas de abarrotes, tiendas de artesanías, materias primas, artículos para fiestas, estancos, perfumerías, ópticas, farmacias, boticas y droguerías, zapaterías, confecciones, herencias de ropa, joyería, venta de equipos electrónicos (cámaras, música, regalo, decoración, deportes y juguetes), venta de mascotas y artículos para mascotas con servicios veterinarios, librerías y papelerías, fotocopiadoras, llaveros, mercaderías y floristerías, venta de plantas, expendios de pan y venta de productos manufacturados. -Ferreterías, material eléctrico, vidrieras y mueblerías, venta de ensambles eléctricos, línea blanca, computadoras y accesorios y muebles de oficina. -Consultorios, Bazar. -Consultorios para odontólogos, oftalmólogos, quiroprácticos, nutriólogos, psicólogos, dentales y médicos; atención de adicciones, rehabilitación familiar, terapia ocupacional y del habla, acústicos, audiólogos y neurólogos, edición y desarrollo de software. -Oficinas para alquiler y venta de bienes raíces, salas para filmación, espectáculos y deportes, alquiler de equipos, mobiliario y bienes muebles, renta de vehículos y servicios auxiliares. Oficinas de instituciones de asistencia, áreas de atención y personas con capacidades diferentes, servicios de adopción, adriáticos, casas de cura y centros de integración familiar y juvenil. -Oficinas y despachos, servicios profesionales y de consultoría, notariales, jurídicos, asesores, financieros, de contabilidad y auditoría, agencias, matrimonios de viajes, noticias, publicidad, telecomunicaciones, empresas públicas, editoriales y administración de personal. -Casas y casetes de vigilancia. -Laboratorios de análisis clínico, dentales y radiografías especializadas (genéticas), labor médico dental. -Guarderías, jardines de niños, escuelas para niños atípicos y centros de desarrollo infantil (permitidos en todos los niveles). -Bibliotecas, Hemerotecas, ludotecas, centros comunitarios y culturales. -Escuelas primarias, secundarias técnicas. -Circos y ferias temporales y permanentes, Salones para fiestas infantiles; Salones para banquetes y fiestas, Jardines para fiestas. -Templos y lugares de culto, instalaciones religiosas, administrativas y comerciales. -Restaurantes sin venta de bebidas alcohólicas, cafés, fondas, loncherías, taquerías, fuentes de sodas, amigonías, torterías y cocinas económicas, Comida para llevar o para sumarse por contrato a empresas e instituciones, sin servicio de comedor. -Salas de belleza, salones de belleza sin cirugía, peluquerías y salones en general, estudios fotográficos, lavanderías, tintorerías, recepción de ropa para lavado y planchado, alquiler de ropa (trajes y smoking) y renta de computadoras con o sin servicios de Internet, reparación y mantenimiento de bicicletas, teléfonos celulares, relojes y joyería de calidad, electrodomésticos e instalaciones domésticas, equipos de precisión, cómputo y video, librería y reparación de muebles y asientos, carpenterías, servicios de alfombra, electrónicos, alfilería y reparación de artículos en general, Agencias de cursos, teléfonos y teléfonos. -Servicios de jardinería, lavado y tintado de alfombras, cortinas y muebles. -Serenos públicos. -Bancos, cajeros automáticos y casas de cambio. -Estacionamientos públicos, privados y pensiones (permitidos en todos los niveles). -Producción artesanal y manufacturación de alimentos no alcohólicos, panaderías, confección de prendas de vestir, confección de otros artículos textiles a partir de telas de cuero y piel, producción de artículos de madera, carpintería y ebanistería, producción de artículos de papel, cartón o cartónado, producción de artículos de vidrio y cerámicos no estructurales, emvasado de aguas embotelladas o de manantial, producción de velas y jabones, y Estaciones y subestaciones eléctricas, Estaciones de bombeo, calancas, tanques y depósitos de agua, Plantas de tratamiento de aguas residuales (de acuerdo al Proyecto).
2. Siempre y cuando no afecte el funcionamiento de la unidad durante su periodo de operación y no se permita el estacionamiento en los accesos a las instalaciones, debiendo contar al menos del propio predio, con zonas de estacionamiento que den servicio al propio inmueble y las calles de acceso y desahorro para tales actividades.
Nota: Los usos que no están señalados en esta Tabla se sujetarán al procedimiento establecido en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

SUPERFICIE DEL PREDIO: 249.00 M² PROPUESTA DE DECLARACIÓN DE VALOR CATASTRAL Y PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL
SUPERFICIE CONSTRUIDA DEL PREDIO: 576.00 M² // SUPERFICIE DE LA UNIDAD PRIVATIVA B: 230.00 M²
SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN: 622.90 M²

NORMAS DE ORDENACIÓN.
Este predio deberá sujetarse a las restricciones establecidas en el Programa Delegacional vigente.
- Norma de Ordenación Particular para el Incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre
- Norma de Ordenación Particular para Equipamiento Social y de Infraestructura de Usos Públicos y de Servicios General
- Norma de Ordenación Particular para Incentivar los Estacionamientos Públicos y Privados
- MEJORAMIENTO DE LOS ESPACIOS ABIERTOS. En el suelo tal que sea, se promoverá la delegación implementará acciones de mejoramiento del paisaje urbano para la creación y mejoramiento de parques, jardines, plazas, plazas infantiles y áreas verdes en las unidades con la aplicación de nuevas tecnologías de desarrollo y para utilizarlas, acciones adecuadas a la vida, forma y estructura de la Delegación.
El titular responsable de alguna obra nueva o de cualquier modificación deberá someter a la Secretaría de Planeación un plano de alineamiento con un ancho de 1.00 cm y 2.00 cm de altura a partir de la línea de arbolado por cada 5 m de fachada, o en su equivalente, considerando a la máxima altura afectada.
- REPARACIÓN, MANTENIMIENTO Y SERVICIOS RELACIONADOS PARA AUTOMÓVILES Y MOTOCICLETAS. En el caso de talleres, lavados, mantenimiento, pintura y servicios relacionados en general, será autorizada y autorizada, así como se permitirá en las zonas de usos HM o L siempre y cuando no pongan en riesgo la seguridad pública, acciones de otros predios adyacentes y sus actividades, de acuerdo al ordenamiento del propio inmueble.
- USOS SUJETOS A REGULACIÓN ESPECÍFICA. Solo se permiten los usos que se indican con la Ley de Establecimientos Mercantiles regulados por el funcionamiento, la explotación de Licencia Tipo "B" y servicios de hospedaje, como hoteles, motels, albercas, hoteles y casas de huéspedes, en hoteles con infraestructura HM o L y hoteles de uso turístico, con fines de turismo, en la Colonia del Hueso, Av. División de Ingenieros y Sur 2 Oriente, E. Vialva Roque Militar, Eje Central Av. Antillas y Sur 13 Sur Pedro Hernández (zona de comercio) y Zona El Mirador, donde dentro de ellas estarán prohibidos:
- VENTA DE GASOLINA, DIESEL O GAS L.P. EN GASOLINERAS Y ESTACIONES DE GAS CARBURANTE. No permite el establecimiento de venta de gasolina, diesel o gas L.P. en gasolineras y estaciones de gas carburante con o sin licencia de explotación, con o sin licencia de venta y expendio de vehículos, reparaciones y subestación a la venta de Av. Antillas y Zona del Hueso, Ciudad de México, Cd. de Ingenieros y Sur 2 Oriente, E. Vialva Roque Militar, Eje Central Av. Antillas y Sur 13 Sur Pedro Hernández (zona de comercio) y Zona El Mirador, donde dentro de ellas estarán prohibidos.
- FUSIÓN DE PREDIOS. En la colonia Camosasa Churubusco NO APLICA la Norma de Ordenación Particular No. 3. Fusión de predios, cuando sea necesario para cumplir con zonificación habitacional (H) por lo que cuando dos o más predios se fusionen, deberá mantenerse la zonificación asignada por el Programa Delegacional para cualquiera de los predios originalmente fusionados.

Para los casos de Registro de Matriculación de Construcción Tipo "B" en la Delegación correspondiente, al interesado deberá de solicitar previamente al Sistema de Aguas de la Ciudad de México el Dictamen de Factibilidad de Construcción de las servidumbres hidráulicas de agua potable, agua residual tratada y trancazo con fundamento en los artículos 111 y 112 de la Ley de Aguas del Distrito Federal, que:
111.- No se permite en tiempo y forma el trámite para el cual se suscribe el presente Dictamen, en una población urbana una nueva edificación, o cambio en su estructura o uso, o cualquier otro acto de edificación o modificación de la estructura de las edificaciones, que se someta al trámite de construcción con el consentimiento del propietario de la parcela, según el artículo 112 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, vigente publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 14 de agosto de 2010.
112.- Las modificaciones establecidas en el presente Certificado, no tienen el carácter de modificación de las demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables en la materia, por lo que el cumplimiento de las mismas, dará lugar a las acciones que las autoridades competentes impongan.
Los proyectos deberán contemplar los criterios mínimos de sostenibilidad y habitabilidad establecidos en el Reglamento de Construcción para el Distrito Federal vigente y en sus Normas Técnicas Complementarias.
Cual fundado en lo dispuesto por los artículos 108 y 109 de la Ley de Procedimientos Administrativos del Distrito Federal, las resoluciones emitidas por los Jueces y Magistrados de esta instancia administrativa, en materia de recursos de amparo, no tienen el carácter de resoluciones definitivas, sino que se sujetan al procedimiento de recursos de amparo, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 109 de la Ley de Procedimientos Administrativos del Distrito Federal, y en caso de que el procedimiento de recursos de amparo se encuentre en trámite, se deberá de continuar con el trámite de la presente instancia administrativa, con el fin de que se emita la resolución definitiva, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 110 del Nuevo Código Penal para el Distrito Federal, que a la letra dice:
"Artículo 110.- El juez judicial o administrativo, con el fin de que se emita la resolución definitiva o acto administrativo contenido en la ley, de la suspensión de sus efectos, podrá emitir una resolución que determine la suspensión de los efectos de la resolución definitiva, por el tiempo que se requiere para que se emita la resolución definitiva, en el caso de que el procedimiento de recursos de amparo se encuentre en trámite. Esta acción se perseguirá por conducto del juez que la emita, dentro de los plazos que el presente artículo establece en el Distrito Federal."
113.-

CONTINÚA AL REVERSO





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1803/2016

FECHA DE EXPEDICIÓN: [REDACTED]		FOLIO N° [REDACTED]	
ÁREAS DE ACTUACIÓN No Aplica		NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN No Aplica	
CARACTERÍSTICA PATRIMONIAL No Aplica			
<p>Esta certificación se otorga con fundamento en lo dispuesto por los Artículos 8, 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Artículos 1, 3, 7, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000.</p> <p>Pago de derechos recibo [REDACTED] Importe \$ 1,336.00</p> <p>SELLO DE REGISTRO DE LOS PLANES Y PROGRAMAS P. T. ALBERTO AYALA SÁNCHEZ CERTIFICADOR</p>			

NOTA: ESTE DOCUMENTO ÚNICAMENTE ES VÁLIDO EN ORIGINAL, SIN QUE PRESENTE TACHADURAS, ENMENDADURAS O ALTERACIONES. CUALQUIER ALTERACIÓN A ESTE CERTIFICADO CONSTITUYE EL DELITO DE FALSIFICACIÓN DE DOCUMENTOS, PREVISTO Y SANCIONADO POR EL ARTÍCULO 359 Y DEMÁS RELATIVOS DEL CÓDIGO PENAL PARA EL DISTRITO FEDERAL.

En ese sentido, del estudio y análisis del Certificado de mérito, se advierte que fue expedido para el inmueble ubicado en [REDACTED] 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 coincide con el número, la colonia y la Delegación a los cuales se encuentra dirigida la orden de visita de verificación, aunado a que al ingresar la cuenta catastral advertida en el Certificado de referencia en el "SIG" (Sistema de Información Geográfica) del sitio de "internet" que puede ser consultado de la página electrónica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal (www.seduvi.df.gob.mx), se advierte que 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, tal como fue corroborado por esta autoridad, por lo que se presume, salvo prueba en contrario, que dicho Certificado fue expedido a favor del inmueble visitado, por lo que es procedente tomarlo en cuenta para efectos de la presente determinación, aunado a que esta autoridad se rige bajo el principio de buena fe que señalan los artículos 5 y 32 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7, aunado a que el visitado para acreditar los hechos o circunstancias argüidos, presentó el acervo probatorio anteriormente señalado, lo cual constituye para esta autoridad el reconocimiento de que la promovente actúa en el proceso con probidad, con el sincero convencimiento de hallarse asistido de razón, y que por esa circunstancia pueden aportar ese tipo de medios de prueba, máxime que por la aceptación de la oferente y la falta de 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

[Handwritten signature]





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1803/2016

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.

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 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.

[Handwritten signature and scribbles]

11/26





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1803/2016

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.

Una vez precisado lo anterior, del [redacted] con número de folio [redacted]

[redacted] mismo que tiene pleno valor probatorio al tratarse de documento público emitido 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 supletoriamente a la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal conforme a su artículo 4 párrafo segundo, vigente al momento de la visita de verificación, así como al momento en que se emite el presente procedimiento, se advierte que al inmueble visitado le es aplicable la zonificación Centro de Barrio (CB), en ese sentido, del citado certificado se advierte que el inmueble visitado tiene permitido en su zonificación Centro de Barrio (CB), entre otros- los usos de **“RESTAURANTE SIN VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS”**, el cual se homologa por su propia naturaleza a **“RESTAURANTE”**; **“RENTA DE COMPUTADORAS CON O SIN SERVICIO DE INTERNET”** el cual se homologa por su propia naturaleza a **“RENTA DE EQUIPO DE COMPUTO (CAFÉ INTERNET)”**; **CONSULTORIO DENTAL; Y ÓPTICA”**, consecuentemente y derivado que el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentó en el acta de visita de verificación, que algunos de los usos de suelo que se llevaban a cabo en el inmueble visitado, son de **“RESTAURANTE; RENTA DE EQUIPO DE COMPUTO (CAFÉ INTERNET); CONSULTORIO DENTAL; Y ÓPTICA”**, se hace evidente que dichos usos de suelo utilizados en el inmueble visitado, son los PERMITIDOS para el inmueble de referencia, en las normas de ordenación sobre uso de suelo, de conformidad con el [redacted] con número de [redacted] relativo al inmueble visitado, antes mencionado.

12/26

En virtud de lo anterior, esta autoridad determina salvo prueba en contrario que el visitado observa las disposiciones legales y reglamentarias en materia de uso del suelo, respecto de los usos de suelo de **“RESTAURANTE; RENTA DE EQUIPO DE COMPUTO (CAFÉ INTERNET); CONSULTORIO DENTAL; Y ÓPTICA”** desarrollados en el inmueble visitado, de conformidad con el [redacted] número [redacted] dieciséis, referente al inmueble visitado, en relación con el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

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 y su respectivo Reglamento, en términos del Certificado antes





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1803/2016

citado, esta autoridad determina **no imponer sanción alguna** a [redacted] del inmueble objeto del presente procedimiento, únicamente por lo que respecta a los usos de suelo de "RESTAURANTE; RENTA DE EQUIPO DE COMPUTO (CAFÉ INTERNET); CONSULTORIO DENTAL; Y ÓPTICA".

Ahora bien, para determinar si el uso de suelo de "RENDA DE HABITACIONES PARA ESTUDIANTES", se encuentra permitido para el inmueble visitado en términos de la zonificación aplicable, esta autoridad determina procedente entrar al estudio y análisis de la tabla de usos de suelo permitidos para el inmueble visitado, contenida en el [redacted] donde se advierte en la parte conducente lo siguiente:

Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo

FECHA DE EXPEDICIÓN: [redacted]			FOLIO N° [redacted]		
DATOS DEL PREDIO O INMUEBLE (Datos proporcionados por el interesado en términos del Artículo 32 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal y del Artículo 310 del Nuevo Código Penal para el Distrito Federal)					
Calle		N° Of	Int. Local	Manzana	Lote
[redacted]		[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Colonia			Poblado		Código Postal
[redacted]			[redacted]		[redacted]
Delegación			Cuenta Predial		
[redacted]			[redacted]		

13/26

ZONIFICACIÓN

Certifico que de acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para COYOACÁN, aprobado por la H. Asamblea de Representantes del Distrito Federal y publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 10 de agosto de 2010, para los efectos de obligatoriedad y cumplimiento por parte de particulares y autoridades, determina que al predio o inmueble de referencia se aplica la zonificación: CB/3/30/B (Centro de Barrio, 3 niveles máximos de construcción, 30 % mínimo de área libre y densidad "B" (Baja) Una vivienda por cada 100.00 m² de la superficie total del terreno).

USOS DEL SUELO PERMITIDOS: CB (Centro de Barrio):

Habitacional Unifamiliar, Habitacional Puntualfamiliar. — Carnicerías, pizzerías, recaudadoras, lecherías, venta de tacos, amañados, sandwicherías, pastelerías, laminarias, bienes alimenticios elaborados a partir de la materia prima ya procesada, entre otros, panaderías, paletelerías, neverías y dulcerías. — Misuperes, misceláneas, tiendas de abarrotes, tiendas naturalistas, materias primas, artículos para fiestas, estancos, perfumerías, ópticas, farmacias, boticas y droguerías, zapaterías, paneterías, tiendas de bras y ropa, paqueterías y joyería, tiendas de equipos electrónicos (discos, música, regalos, decoración, deportes y juguetes), venta de mascotas y artículos para mascotas con servicios veterinarios, librerías y papelerías, fotocopias, tapaceras, mercaderías y florerías, venta de ataudes, expendios de pan y venta de productos manufacturados. — Ferreterías, material eléctrico, vidrieras y mueblerías. Venta de enseres eléctricos, línea blanca, computadoras y equipos y muebles de oficina. — Mercados, Bazar. — Consultorio para odontólogos, oftalmólogos, quiroprácticos, nutriólogos, psicólogos, dental y médicos; atención de adicciones, planificación familiar, terapia ocupacional y del habla, alcohólicos anónimos y neuróticos anónimos; Edición y desarrollo de software. — Oficinas para alquiler y venta de bienes raíces, sitios para filmación, espectáculos y deportes, alquiler de equipos, mobiliario y bienes muebles, renta de vehículos y agencia automotriz, Oficinas de instituciones de asistencia, atención de ancianos y personas con capacidades diferentes; servicios de educción, prefallahj, casas de cura y centros de integración familiar y juvenil. — Oficinas y despachos, servicios profesionales y de consultoría, notariales, jurídicos, accountants, lindeiros, de contabilidad y auditoría; agencias matrimoniales, de viajes, noticias, publicidad, relaciones públicas, cabarets, coacción y administración de personal. — Gasitas y casetas de vigilancia. — Laboratorios de análisis clínicos, dentales y radiografías especializadas (genéticas), taller médico dental. — Guarderías, jardines de niños, escuelas para niños atípicos y centros de desarrollo infantil (permitidos en todos los niveles). — Biblioteca, herramientas, ludotecas, centros comunitarios y culturales. — Escuelas primarias, secundarias técnicas. — Circos y fiestas temporales y permanentes; Salones para fiestas infantiles; Salones para banquetes y fiestas, Jardines para fiestas. — Templos y lugares de culto, instalaciones religiosas, seminarios y conventos. — Restaurantes sin venta de bebidas alcohólicas, cafés, fondas, bollerías, taquerías, fuentes de sodas, arrocenas, tortas y cocinas económicas, Carnicería para llevar o para sumistrato por contrato a empresas e instituciones sin servicio de comida. — Baños de belleza, oficinas de belleza sin cirugía, peluquerías y salones en general, estudios fotográficos, lavanderías, lavanderías, recepción de ropa para lavado y planchado, alquiler de ropa (trajes y smoking) y renta de computadoras con o sin servicios de Internet, reparación y mantenimiento de bicicletas, teléfonos celulares, relojes y joyería de carbado electrodomésticos e instalaciones de eléctricos; equipos de presión, cómputo y video, labrería y reparación de muebles y asientos, carpinterías, servicios de aflicatura, electrónicos, alquiler y reparación de artículos en general, Agencias de comida, lavafijas y teléfonos. — Servicios de jardinería, lavado y ferido de alfombras, cortinas y muebles. — Serenios públicos. — Bancos, cajeros automáticos y casas de cambio. — Estacionamientos públicos, privados y pensiones (permitidos en todos los niveles). — Producción artesanal y microindustrial de alimentos no-alcohólicos, panaderías, confección de prendas de vestir, confección de otros artículos textiles a partir de lana, cuero y piel, producción de artículos de madera, carpintería y ebanistería, producción de artículos de papel, cartón o cartónado, producción de artículos de vidrio y cerámicos no estructurales, empaque de aguas purificadas o de tratamiento, producción de velas y jabones. — Estaciones y subestaciones eléctricas, Estaciones de bombeo, alcantarías, arquetas y depósitos de agua, Plantas de tratamiento de aguas residuales (de acuerdo al proyecto).

El estacionamiento y el estacionamiento no afectan el funcionamiento de la vivienda durante su horario de operación y no se permite el estacionamiento en los accesos a las instalaciones. Nota: Los usos que no están señalados en esta Tabla se sujetarán al procedimiento establecido en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.





En consecuencia, del contenido [REDACTED] con fecha de [REDACTED] relativo al inmueble visitado, se advierte que el uso de suelo de **"RENTA DE HABITACIONES PARA ESTUDIANTES"**, no se encuentra contemplado dentro de los usos permitidos para el inmueble visitado, asimismo se advierte una nota en el apartado de usos del suelo permitidos del Certificado de referencia en la cual se advierte lo siguiente: "...Los usos que no están señalados en esta tabla, se sujetarán al procedimiento establecido en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal..." (sic), sin que de las constancias que obran agregadas a los autos del presente procedimiento, se advierta que el uso de suelo de **"RENTA DE HABITACIONES PARA ESTUDIANTES"**, haya sido sujeto al procedimiento establecido en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, y que en consecuencia se encuentre permitido para el inmueble visitado, siendo obligación del visitado, asumir la carga de la prueba -en este caso- de haber acreditado que el uso de suelo de **"RENTA DE HABITACIONES PARA ESTUDIANTES"**, que se observó en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación se hubiese sujetado al procedimiento establecido en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, y que en consecuencia se encuentre permitido para el inmueble visitado, o bien acreditar contar con un certificado de zonificación vigente en cualquiera de sus modalidades previstas en el artículo 125 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el cual ampare el uso de suelo desarrollado en el inmueble visitado y la superficie respectiva al momento de la vista de verificación, en términos del artículo 281 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, por lo tanto al no haber acreditado que el uso de suelo de **"RENTA DE HABITACIONES PARA ESTUDIANTES"**, se encuentre permitido para el inmueble de referencia, se hace evidente que contraviene lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, precepto legal que establece textualmente lo siguiente:-----

14/26

"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".-----

"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

[Handwritten signature]





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1803/2016

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 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.-

15/26

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

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

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

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

a) Dentro de los 3 días hábiles posteriores a la presentación de la solicitud del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo:-----





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1803/2016

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.

En efecto, de la lectura de los artículos anteriores, se desprende que es obligación de las personas físicas o morales, públicas o privadas, la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, su Reglamento y demás disposiciones aplicables, por lo tanto y atendiendo a lo dispuesto por el artículo 139 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el cual establece que esta Autoridad tiene la facultad de sancionar administrativamente las violaciones a la Ley de Desarrollo Urbano y su respectivo Reglamento, ordenamientos vigentes y aplicables en el Distrito Federal **con una o más de las sanciones** que dispone dicho precepto legal mismo que señala textualmente lo siguiente:

16/26

Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

"Artículo 139. Las violaciones a los preceptos de la Ley, a este Reglamento y demás disposiciones, se sancionarán administrativamente por la autoridad correspondiente, **con una o más de las siguientes sanciones:**

- I. Rescisión de convenios;
- II. Suspensión de los trabajos;
- III. Clausura parcial o total de obra;
- IV. Demolición o retiro parcial o total;
- V. Intervención administrativa de las empresas;
- VI. Pérdida de los estímulos otorgados;
- VII. Revocación de las licencias y permisos otorgados;
- VIII. Multas;
- IX. Arresto administrativo hasta por treinta y seis horas;

(Handwritten signature and initials)





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1803/2016

X. Amonestación, suspensión temporal del registro de perito en desarrollo urbano o perito responsable en explotación de yacimientos o del director responsable de obra y/o corresponsables.

XI. Cancelación del registro de perito en desarrollo urbano o perito responsable en explotación de yacimientos o del director responsable de obra y/o corresponsables.

En ese sentido y al vulnerar lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, de conformidad con el artículo 151 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, la contravención a la multicitada Ley y su Reglamento, se sancionará con multa de hasta tres mil días de salario mínimo vigente en el Distrito Federal, en consecuencia, esta Autoridad determina procedente imponer únicamente [redacted] del inmueble objeto del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a 250 (DOSCIENTAS CINCUENTA) veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México, vigente al momento de practicarse la Visita de Verificación materia del presente asunto, que multiplicado por \$71.68 (setenta y un pesos 68/100 M.N.), valor de la unidad de cuenta al momento de cometerse la infracción, resulta la cantidad de **\$17,920.00 (DIECISIETE MIL NOVECIENTOS VEINTE PESOS 00/100 M.N.)**; lo anterior con fundamento en lo dispuesto en el artículo 96 fracción VIII de la Ley de Desarrollo Urbano, en relación con el artículo 139 fracción VIII, artículo 151 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano, artículo cuarto transitorio de la Ley de Unidad de Cuenta de la Ciudad de México y artículo 9 de la Ley de Ingresos del Distrito Federal para el Ejercicio Fiscal 2016, y concatenado con lo señalado en el numeral 48 fracción I del Reglamento de Verificación Administrativa ordenamientos legales vigentes y aplicables en el Distrito Federal, mismos que a continuación se transcriben:

17/26

Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

"Artículo 96. La contravención a la presente Ley y demás ordenamientos en la materia, se considera una infracción e implica la aplicación de sanciones administrativas, independientemente de las de carácter penal, así como las de carácter civil de indemnizar a los afectados cuando proceda. Serán sancionados por la autoridad administrativa competente con una o más de las siguientes medidas:

VIII. Multas que se prevean en los reglamentos correspondientes..."

Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

"Artículo 139. Las violaciones a los preceptos de la Ley, a este Reglamento y demás disposiciones, se sancionarán administrativamente por la autoridad correspondiente, con una o más de las siguientes sanciones:





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1803/2016

VIII. Multas.

"Artículo 151. Las violaciones a la Ley y este Reglamento que no tengan sanción específica, se sancionarán con multa de hasta tres mil días de salario mínimo vigente en el Distrito Federal, tomando en cuenta la gravedad del hecho, la reincidencia del infractor y la afectación del interés público".

Ley de Unidad de Cuenta de la Ciudad de México.

CUARTO.- Las referencias que se hagan del salario mínimo en las normas locales vigentes, incluso en aquellas pendientes de publicar o de entrar en vigor, se entenderán hechas a la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México, a partir de la entrada en vigor del presente Decreto.-

Ley de Ingresos del Distrito Federal para el Ejercicio Fiscal 2016.

Artículo 9.- El valor de la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México, al que se refiere la Ley de la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México, que estará vigente a partir del 1 de enero de 2016, será de 71.68 pesos.

Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

Artículo 48. La autoridad competente una vez substanciado el procedimiento administrativo podrá imponer las siguientes sanciones administrativas:

I. Multa, en los montos dispuestos por las leyes aplicables,..."

Ahora bien, esta autoridad además de la multa antes mencionada, **CONMINA** a [redacted] del inmueble objeto del presente procedimiento, para que a partir del día siguiente a que surta efectos la notificación de la presente determinación, respete los usos de suelo que tiene permitidos, en términos de la zonificación aplicable al inmueble visitado, en relación con el [redacted] con fecha [redacted] relativo al predio de interés y se abstenga de realizar la actividad de "RENTA DE HABITACIONES PARA ESTUDIANTES" en el inmueble visitado, o bien, acredite haberse sujetado al procedimiento establecido en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal para demostrar que las mismas se encuentran permitidas para el inmueble visitado, o en su caso obtenga Certificado de uso del suelo vigente en cualquiera de sus modalidades, que ampare los usos de suelo y superficies utilizadas en el inmueble visitado, en el entendido que esta autoridad podrá iniciar de oficio el procedimiento de verificación a que hace referencia el artículo 14 y 15 último párrafo del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, con el fin de velar en la esfera de su competencia por el cumplimiento de las leyes, reglamentos, decretos, acuerdos, circulares y demás disposiciones jurídicas y administrativas vinculadas con las materias a que hace referencia la fracción I del artículo 7 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

[Handwritten signature and scribbles]





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1803/2016

Ahora bien, esta autoridad no se pronuncia respecto de la superficie ocupada por uso en el inmueble visitado, asentada por el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto en el acta de visita de verificación, toda vez que la calificación del texto del acta de visita de verificación materia del presente asunto, se emite tomando en consideración [redacted] con [redacted]

[redacted] con fecha de [redacted] en el cual únicamente se señala la zonificación que le corresponde al inmueble objeto del presente procedimiento, los usos de suelo que tiene permitidos, superficie del predio, superficie construida del predio, superficie de la unidad privativa y superficie máxima de construcción, sin que en dicho documento se establezca la superficie autorizada para el desarrollo de sus actividades, aunado a que la actividad de **“RENTA DE HABITACIONES PARA ESTUDIANTES”**, no se encuentra permitida para el inmueble de referencia, en términos de la zonificación aplicable, en relación con la Tabla de usos permitidos para el inmueble visitado, contenida en el Certificado de mérito; consecuentemente hacer pronunciamiento alguno respecto de la superficie ocupada por uso para dicha actividad, se torna ocioso, en virtud de que dicha actividad NO se encuentra contemplada como permitida para el inmueble visitado, por lo tanto en la presente determinación, únicamente se califica el cumplimiento en relación a los usos de suelo utilizados en el inmueble en cita.

19/26

Cabe destacar que si bien es cierto que el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, observó el uso de suelo de **“SALÓN DE CLASES”** también lo es que no especificó la actividad, el nivel o género educativo que se imparte en su caso en dicho espacio, por lo que esta autoridad no cuenta con los elementos necesarios para determinar el cumplimiento o incumplimiento a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, y su respectivo Reglamento, así como lo que disponen los programas vigentes en materia de uso del suelo, en términos de lo previsto en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, precepto legal que a continuación se transcribe:

“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”

Ahora bien, respecto de los espacios a los que no tuvo acceso el personal especializado en funciones de verificación, así como a los trabajos o áreas en **“REMODELACIÓN”**, esta autoridad no emite pronunciamiento alguno, toda vez que dichos trabajos no son considerados propiamente como de construcción en virtud de que los mismos no implican una ampliación ni modificación estructural de dichas áreas, y por lo que hace a los espacios a los que no tuvo acceso, esta autoridad se encuentra imposibilitada para determinar al momento de la visita de verificación el cumplimiento o incumplimiento a lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, y su respectivo

[Handwritten signature]

W





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1803/2016

Reglamento, en términos de lo establecido en el artículo 43 antes citado.-----

Ahora bien, 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 fracción 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;
- 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).-----

20/26

Es decir, en el caso en concreto, el inmueble visitado es destinado para "RESTAURANTE; RENTA DE EQUIPO DE COMPUTO (CAFÉ INTERNET); SALÓN DE CLASES; CONSULTORIO DENTAL; ÓPTICA; Y RENTA DE HABITACIONES PARA ESTUDIANTES", en una superficie de construcción de 816 m² (ochocientos dieciséis metros cuadrados), consecuentemente no se actualiza ninguna de las hipótesis señaladas en el precepto legal antes transcrito, ya que el establecimiento visitado NO es de (I) uso habitacional de más de diez mil metros cuadrados de construcción; (II) de uso no habitacional de más de cinco mil metros cuadrados de construcción; (III) de usos mixtos de cinco mil o más metros cuadrados de construcción; (IV) Estación de servicio de combustible para carburación como gasolina, diese, gas LP y gas Natural, para el servicio público y/o autoconsumo; (V) Crematorio, ni (VI) se aplica la Norma de Ordenación General número diez (10), consecuentemente no requiere dictamen de impacto urbano o urbano-ambiental a que hace referencia dicho precepto legal.-----

CUARTO.- Toda vez que el objeto de la presente determinación consiste en el cumplimiento de las obligaciones que se encuentran contenidas en la Ley de Desarrollo

[Handwritten signature and scribbles]





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1803/2016

Urbano del Distrito Federal y su Reglamento, esta autoridad procede a hacer la **INDIVIDUALIZACIÓN DE LAS SANCIONES**, de conformidad con el artículo 140 fracciones I, II y III del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, sancionando el resultado de las infracciones derivadas del texto del acta de visita de verificación de la siguiente forma:-----

I. La gravedad de la infracción, esta autoridad determina que la infracción en que incurrió el visitado debe ser considerada como grave, toda vez que al no observar con exactitud las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en materia de uso de suelo, en relación con los usos del suelo permitidos para el inmueble visitado, en términos de la zonificación aplicable en relación con

relativo al predio de interés, respecto del uso de suelo de **"RENTA DE HABITACIONES PARA ESTUDIANTES"**, se puede concluir que el funcionamiento de dicho inmueble infringe disposiciones de orden público, al realizar una actividad o giro que no se encuentra permitido para el inmueble de referencia, contraviniendo lo dispuesto en la zonificación correspondiente al inmueble visitado, y no acreditar haberse sujetado al procedimiento establecido en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, sobreponiendo así su interés privado al orden público e interés general y social, así como el de la política urbana del Distrito Federal, a través de la regulación de su ordenamiento territorial, ya que este contempla la protección de los derechos de los habitantes a la Ciudad de México, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presente y futuras del Distrito Federal.-----

21/26

II. Las condiciones económicas del infractor; tomando en consideración lo asentado por el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, en el acta de visita de verificación, se desprende que las actividades desarrolladas en el inmueble materia de este procedimiento, son de **"RESTAURANTE; RENTA DE EQUIPO DE COMPUTO (CAFÉ INTERNET); SALÓN DE CLASES; CONSULTORIO DENTAL; ÓPTICA; Y RENTA DE HABITACIONES PARA ESTUDIANTES"**, en una superficie utilizada para tal efecto de 816 m² (ochocientos dieciséis metros cuadrados), aunado a que de la copia cotejada con original del testimonio de la escritura pública número 48,096, de fecha veinte de marzo de mil novecientos ochenta y siete, que contiene la compraventa respecto del predio materia del presente procedimiento, se advierte que la compraventa objeto de dicho inmueble fue por la suma de \$6.000.000.00. (seis millones de pesos 00/100 M.N.) por lo que se deduce que del inmueble objeto del presente procedimiento, cuenta con capacidad económica para el pago de la multa que le es impuesta, aunado a que dicha multa se encuentra por debajo de la media contemplada en el artículo 151 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal es decir, de mil quinientos (1500) días de salario mínimo vigente para el Distrito Federal, toda vez que dicho artículo señala que su parámetro máximo es de hasta tres mil (3000) días de salario mínimo vigente para el Distrito Federal.-----

[Handwritten signature]





III. **La reincidencia;** No se tiene elementos para determinar si la infracción del visitado, encuadra en el supuesto que establece el párrafo segundo del artículo 140 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que a la letra señala: **“Artículo 140.** Para la imposición de las sanciones por infracciones a la Ley o a este reglamento y demás disposiciones que de estos emanen, se tomará en cuenta para su valoración: párrafo segundo se considera reincidencia cuando una persona hubiera sido sancionada por contravenir una disposición de la Ley, de este Reglamento y demás ordenamientos jurídicos aplicables y cometiera nuevamente alguna infracción al mismo precepto”, razón por la cual no se toma como agravante en la imposición de la sanción.

MULTA

ÚNICA.- Por no respetar los usos de suelo que tiene permitidos el inmueble visitado, en términos de su zonificación aplicable prevista en

[REDACTED] relativo al predio de interés, respecto del uso de suelo de **“RENTA DE HABITACIONES PARA ESTUDIANTES”**, así como por no haber acreditado sujetarse al procedimiento establecido en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, para demostrar que dicha actividad se encuentra permitida para el inmueble visitado y en consecuencia por no observar las normas de ordenación, que establecen las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo, en aplicación a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; al Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en términos de los artículos 43, 47, 48, 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano, en relación con el 125 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano, ambos ordenamientos vigentes y aplicables en el Distrito Federal, tal y como se advierte del texto del acta de visita de verificación, resulta procedente imponer únicamente

22/26

[REDACTED] del inmueble objeto del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a 250 (DOSCIENTAS CINCUENTA) veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México, vigente al momento de practicarse la Visita de Verificación materia del presente asunto, que multiplicado por \$71.68 (setenta y un pesos 68/100 M.N.), valor de la unidad de cuenta al momento de cometerse la infracción, resulta la cantidad de **\$17,920.00 (DIECISIETE MIL NOVECIENTOS VEINTE PESOS 00/100 M.N.);** de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 96 fracción VIII de la Ley de Desarrollo Urbano, en relación con el artículo 139 fracción VIII, artículo 151 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano, artículo cuarto transitorio de la Ley de Unidad de Cuenta de la Ciudad de México y artículo 9 de la Ley de Ingresos del Distrito Federal para el Ejercicio Fiscal 2016, y concatenado con lo señalado en el numeral 48 fracción I del Reglamento de Verificación Administrativa, ordenamientos legales vigentes y aplicables en el Distrito Federal.

[Handwritten signature]



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1803/2016

EJECUCIÓN DE LA SANCIÓN

Para efecto de ejecutar y cumplimentar esta determinación administrativa en ejecución de sentencia, se proveerá lo necesario para ello y desde este momento se indica lo siguiente:

A) Se hace saber [REDACTED]

[REDACTED] del inmueble objeto del presente procedimiento, que de conformidad con lo establecido en el artículo 76 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal aplicado de manera supletoria conforme el artículo 7 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, cuenta con un término de 3 días hábiles para acudir a las Oficinas de la Dirección de Calificación "A" de Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal a efecto de que exhiba en original el recibo de pago de la multa que mediante esta resolución se le impone, y en caso contrario se solicitara a la Tesorería del Distrito Federal para que dicha autoridad sea quien inicie el procedimiento económico coactivo correspondiente, de conformidad con lo dispuesto en el Código Fiscal para el Distrito Federal en término del artículo 56 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

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

23/26

RESUELVE

PRIMERO.- Esta Autoridad es competente para resolver el texto del acta de visita de verificación, en virtud de lo expuesto en el considerando PRIMERO de la presente resolución administrativa.

SEGUNDO.- Se reconoce la validez del texto del acta de visita de verificación practicada por personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, de conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa.

TERCERO.- Por lo que hace a los usos de suelo de "RESTAURANTE; RENTA DE EQUIPO DE COMPUTO (CAFÉ INTERNET); CONSULTORIO DENTAL; Y ÓPTICA", se resuelve no imponer sanción alguna [REDACTED]

[REDACTED] del inmueble objeto del presente procedimiento, en términos de lo previsto en el CONSIDERANDO TERCERO de la presente resolución administrativa.

CUARTO.- Por lo que hace al uso de suelo de "RENTA DE HABITACIONES PARA ESTUDIANTES", se resuelve imponer únicamente a [REDACTED]





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1803/2016

[REDACTED] del inmueble objeto del presente procedimiento, una **MULTA** equivalente a 250 (DOSCIENTAS CINCUENTA) veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México, vigente al momento de practicarse la Visita de Verificación materia del presente asunto, que multiplicado por \$71.68 (setenta y un pesos 68/100 M.N.), valor de la unidad de cuenta al momento de cometerse la infracción, resulta la cantidad de **\$17,920.00 (DIECISIETE MIL NOVECIENTOS VEINTE PESOS 00/100 M.N.)**, de conformidad con los artículos 96 fracción VIII de la Ley de Desarrollo Urbano, en relación con el artículo 139 fracción VIII y artículo 151 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano, y artículo cuarto transitorio de la Ley de Unidad de Cuenta de la Ciudad de México, artículo 9 de la Ley de Ingresos del Distrito Federal para el Ejercicio Fiscal 2016, concatenado con lo señalado en el numeral 48 fracción I del Reglamento de Verificación Administrativa, ordenamientos legales vigentes y aplicables en el Distrito Federal, en términos de lo previsto en el Considerando TERCERO de la presente resolución administrativa.

QUINTO.- Hágase del conocimiento de [REDACTED] en su [REDACTED] del inmueble objeto del presente procedimiento, que se le **CONMINA** para que a partir del día siguiente a que surta efectos la notificación de la presente determinación, respete los usos de suelo que tiene permitidos, en términos de la zonificación aplicable al inmueble visitado en relación con [REDACTED]

24/26

[REDACTED] con fecha [REDACTED] relativo al predio de interés y se abstenga de realizar la actividad de **"RENTA DE HABITACIONES PARA ESTUDIANTES"** en el inmueble visitado, o bien, acredite haberse sujetado al procedimiento establecido en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal para demostrar que las mismas se encuentran permitidas para el inmueble visitado, o en su caso obtenga Certificado de uso del suelo vigente en cualquiera de sus modalidades, que ampare los usos de suelo y superficies utilizadas en el inmueble visitado, en el entendido que esta autoridad podrá iniciar de oficio el procedimiento de verificación a que hace referencia el artículo 14 y 15 último párrafo del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, con el fin de velar en la esfera de su competencia por el cumplimiento de las leyes, reglamentos, decretos, acuerdos, circulares y demás disposiciones jurídicas y administrativas vinculadas con las materias a que hace referencia la fracción I del artículo 7 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

SEXTO.- Hágase del conocimiento de [REDACTED] que deberá acudir a las oficinas de la Dirección de Calificación "A" del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, ubicadas en calle Carolina, número ciento treinta y dos (132), colonia Nochebuena, Delegación Benito Juárez, código postal 03720, en esta Ciudad, en un término de tres días hábiles; de conformidad con lo dispuesto en el artículo 76 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, aplicado de manera supletoria





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1803/2016

conforme al artículo 7 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, a efecto de que exhiba en original el recibo de pago de su multa, en caso contrario se solicitará a la Tesorería del Distrito Federal, para que inicie el procedimiento económico coactivo, de conformidad con lo dispuesto en el Código Fiscal para el Distrito Federal, en términos del artículo 56 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

SÉPTIMO.- 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.

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

25/26

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

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

El responsable del Sistema de datos personales es el Lic. Jonathan Solay Flaster **Coordinador de Substanciación de Procedimientos** y la dirección donde podrá ejercer





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1803/2016

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.

DÉCIMO.- Notifíquese la presente resolución [redacted] en [redacted] en el domicilio ubicado en [redacted] 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 [redacted] 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.

26/26

DÉCIMO PRIMERO.- CÚMPLASE.

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

EJOD/MAGT/AGC
WZ

