



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2027/2016

24  
2053

En la Ciudad de México, a veintiséis de septiembre de dos mil dieciséis.-----

VISTOS para resolver en definitiva los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en República de Bolivia, colonia Centro, Delegación Cuauhtémoc, en esta Ciudad, mismo que se señala en la fotografía inserta en la orden de visita de verificación materia del presente procedimiento, de conformidad con los siguientes:-----

**RESULTANDOS**

- 1) El primero de agosto 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/2027/2016, misma que fue ejecutada el dos del mismo mes y año, por personal especializado en funciones de verificación, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados.-----
- 2) En fecha dieciséis de agosto 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 considero 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 diecinueve de agosto de dos mil dieciséis, mediante el cual se reconoció la personalidad del promovente, en su [REDACTED] del inmueble materia del presente procedimiento, señalándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, misma que se llevó a cabo a las nueve horas del nueve de septiembre de dos mil dieciséis, en la cual se hizo constar la incomparecencia del promovente, teniéndose por desahogadas las pruebas admitidas.-----
- 3) Una vez substanciado el presente procedimiento de verificación, esta Instancia resuelve en términos de los siguientes:-----

1/16

**CONSIDERANDOS**

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



W

EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2027/2016

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

**TERCERO.-** LA CALIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN, se realiza de conformidad a lo previsto en el artículo 35 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, toda vez que se ingresó en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito de observaciones a que hace referencia el artículo 29 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a llevar a cabo el estudio del mismo, así como a dictar resolución debidamente fundada y motivada de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos.-----

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

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

CONSTITUIDO EN EL DOMICILIO OBJETO DE LA PRESENTE POR ASÍ CORRESPONDER LA IMAGEN INSERTA EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, OBSERVO UN INMUEBLE DE PLANTA BAJA ÚNICAMENTE Y QUE SE ENCUENTRA AL AIRE LIBRE, AL INTERIOR OBSERVO TRES AUTOBUSES DE PASAJEROS Y SEIS AUTOMÓVILES, LA FACHADA ES DE FRANJA NEGRA CON AMARILLO QUE INDICA [REDACTED] NO SE OBSERVA NÚMERO OFICIAL A LA VISTA. RESPECTO AL ALCANCE OBSERVO 1.-) SE OBSERVA UN USO DEL SUELO [REDACTED] EN DONDE OBSERVO [REDACTED] 2.- LA MEDICION DE LAS SIGUIENTES SUPERFICIES A) SUPERFICIE DEL INMUEBLE 351.6 M2 TRESCIENTOS CINCUENTA Y UNO PUNTO SEIS METROS CUADRADOS) B) LA SUPERFICIE UTILIZADA DEL INMUEBLE ES DE 351.6 M2 (TRESCIENTOS CINCUENTA Y UNO PUNTO SEIS METROS CUADRADOS) C) LA SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA ES DE 351.6 M2 (TRESCIENTOS CINCUENTA Y UNO PUNTO SEIS METROS CUADRADOS) D) SE ENCUENTRA AL AIRE LIBRE POR LO QUE NO ES POSIBLE DETERMINAR LA ALTURA Y E) SUPERFICIE DE AREA LIBRE DE 345 M2 (TRESCIENTOS CUARENTA Y CINCO METROS CUADRADOS) YA QUE CUENTA CON SANITARIOS TECHADOS. B) NO EXHIBE DICTAMEN DE IMPACTO URBANO AMBIENTAL





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2027/2016

De la descripción anterior, se hace evidente que el uso de suelo utilizado en la planta baja del inmueble visitado, es de [REDACTED] actividad desarrollada en una superficie ocupada de 351.6 m<sup>2</sup> (trescientos cincuenta y uno punto seis metros cuadrados), lo anterior es así toda vez que el personal especializado en funciones de verificación al momento de practicar la visita de verificación observó en fachada una franja negra con amarillo que indica [REDACTED] res autobuses de pasajeros, seis vehículos, entre otros, aunado a que el personal especializado en funciones de verificación, asentó que el uso de suelo observado es de [REDACTED] hechos que se toman por ciertos al ser asentados por el Personal Especializado en Funciones de Verificación Administrativa adscrito a este Instituto, quien cuenta con fe pública en los actos en que interviene en el ámbito de sus atribuciones, de conformidad con los artículos 29 fracción III de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal y 3 fracción XVI del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; a lo anterior sirve de apoyo la tesis aislada que a continuación se cita:-----

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

3/16

*"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 si son vigilados por éste. Así, por medio de la fe pública el Estado garantiza que son ciertos determinados hechos que interesan al derecho; de ahí que deba considerarse como la garantía de seguridad jurídica que da el fedatario tanto al Estado como al particular, ya que al determinar que un acto se otorgó conforme a derecho y que lo relacionado con él es cierto, contribuye al orden público, a la tranquilidad de la sociedad en que se actúa y a dar certeza jurídica".-----*

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

Se requiere [REDACTED] para que exhiba la documentación a que se refiere la orden de visita de verificación antes mencionada, por lo que muestratos siguientes documentos:-----

I.- CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACION DE USO DEL SUELO expedido por SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, tipo COPIA SIMPLE, con fecha de expedición TREINTA DE JUNIO DE DOS MIL CATORCE, con vigencia de UN AÑO A PARTIR DE SU EXPEDICIÓN., FOLIO NÚMERO 45439-151SAAM14, PARA EL DOMICILIO BOLIVIA 29, COLONIA CENTRO DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC CP. 06020, EN DONDE SE AUTORIZA EL USO DEL SUELO HC, ESTACIONAMIENTOS PÚBLICOS, PRIVADOS Y PENSIONES PARA UNA SUPERFICIE DE 597 METROS CUADRADOS, SUPERFICIE CONSTRUIDA DEL PREDIO, 634.21 METROS CUADRADOS..-----





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2027/2016

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

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

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

4/16

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*





**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2027/2016**

*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*

**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.*

5/16

**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.*





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2027/2016

En dicho sentido esta autoridad determina que la única documental idónea para acreditar en su caso el uso de suelo y superficie desarrollados en el inmueble visitado, es la copia simple del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con folio número 45439-151SAAN14, con fecha de expedición del treinta de junio de dos mil catorce, misma que fue exhibida al momento de la visita de verificación, de la que se advierte que fue expedida para el predio ubicado en Bolivia, número 29 (veintinueve), colonia Centro, Delegación Cuauhtémoc, en esta Ciudad, no obstante lo anterior, aún y cuando la orden de visita de verificación se encuentra dirigida al inmueble ubicado en República de Bolivia, colonia Centro, Delegación Cuauhtémoc, en esta Ciudad, mismo que se señala en la fotografía inserta en la orden de visita de verificación materia del presente procedimiento, debe precisarse que el domicilio, que aparece en el Certificado antes señalado coincide con la copia cotejada con original del Contrato de Arrendamiento que obra en autos en el presente procedimiento, de fecha cinco de septiembre de dos mil once, el cual fue tomado en consideración mediante acuerdo de fecha diecinueve de agosto de dos mil dieciséis, a efecto de acreditar la personalidad del promovente [REDACTED] del inmueble visitado, por lo que se infiere –salvo prueba en contrario– que dicho certificado es relativo al inmueble visitado, 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](http://www.seduvi.df.gob.mx)), se advierte que la ubicación de dicho inmueble coincide con los puntos de referencia asentados por el personal especializado en funciones de verificación en el acta de visita de verificación, es decir, entre las calles de “ARGENTINA Y BRASIL”, tal y como fue corroborado por esta autoridad, por lo que esta autoridad determina tomar en cuenta dicho Certificado para los efectos de la presente determinación administrativa.-----

6/16

Asimismo, es de precisarse, que dicha documental 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](http://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 número de folio 45439-151SAAN14, año 2014 (dos mil catorce), 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

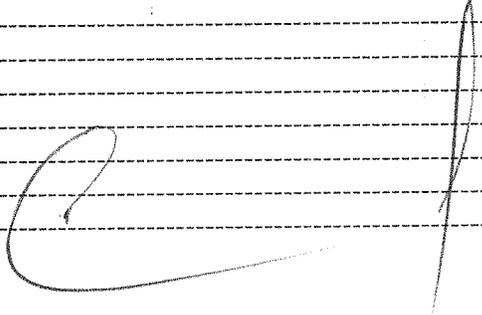


EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2027/2016

efecto se recabe, 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, sirviendo de apoyo la tesis que se citó en líneas anteriores.

Lined area for text or signature.

7/16





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2027/2016



SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA

2014

Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo

Table with 2 columns: FECHA DE EXPEDICIÓN: 30 DE JUNIO DE 2014 and FOLIO N° 48439-1515AAN14. Below are fields for BOLIVIA (Calle, No. 29, Int. Local, Manzana 7, Lotó), CENTRO (Colonia, Poblado, Código Postal 06020), and CUAUHTEMOC (Delegación, Cuenta Predial 004-081-01-000-3).

ZONIFICACIÓN
Continuación de acuerdo al Decreto por el que se modifica el Decreto del Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Federal "CENTRO HISTÓRICO" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación CUAUHTEMOC, aprobado por la H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal y publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 30 de Agosto de 2010, para los efectos de obligatoriedad y cumplimiento por parte de particulares y autoridades, determino que al predio o inmueble de referencia se aplica la zonificación: HC 725 (Habitacional con Comercio, Z. N. Número de Nivelación de Acuerdo a los Criterios para determinar las alturas en Zonas Históricas, se requiere dictamen de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUMV), para establecer la Altura Permisiva, tal como lo señala el Programa Parcial, 20% Míñimo de Área Libre.

USOS DEL SUELO PERMITIDOS: HC (Habitacional con Comercio):
Habitacional (Unifamiliar, Multifamiliar, Colectivo); Oficinas, restaurantes, heladerías, pastelerías, ventas de helados, empujados, cachichoneros, chocolaterías, heladerías, tiendas de alimentos preparados a partir de la materia prima ya procesada, entre otros; panaderías, pastelerías y dulcerías; Minimercados, misceláneas, tiendas de abarrotes, tiendas mexicanas, mañanitas, panaderías, artículos para fiestas, estufas, perfumeras, boticas, farmacias, boticas y droguerías; zapaterías, boneterías, tiendas de telas, 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; fotocopiadoras, papelerías, memorias y agendas; venta de lámparas; expendios de pan y venta de productos manufacturados; venta de marcos, cuadros, pósters, moldes y bases, uniformes, vestidos, artículos para maquilas de casa, sombreros, artículos tejidos y tejidos escolares; Viverías; Ferreterías; material eléctrico, vidrieras y mueblerías; venta de coches y lánaras; Venta de unguento, aceites, línea blanca, computadoras, equipos y muebles de oficina; Mercados, Bazar; tiendas de autoservicio y supermercados; platos, cerillos, cerillos; Tiendas de artículos, Venta de productos alimenticios, bebidas y tabaco; venta de productos de uso personal y doméstico; Consultorios para: odontólogos, oftalmólogos, quiroprácticos, nutriólogos, psicólogos, dental y médicos; planificación familiar, terapia ocupacional y del habla; Atención de adicciones, alcoholismo, tabaquismo y fumadores; Edición y desarrollo del software; Oficinas para alquiler y venta de: Bienes raíces, bienes raíces, servicios, especialistas y de otros; alquiler de equipo, mobiliario y bienes muebles; Oficinas de instituciones de asistencia, Oficios y despachos, servicios profesionales y de consultoría; naturales, jurídicos, educativos, financieros, de contabilidad y auditoría, agencias matrimoniales de viajes, notarios, punitivos, relaciones públicas, cobranzas, colocación y administración de personal, Gafas y gafetas de optometría; Centros de estética y estética de salón; Oficinas de gobierno en general, de organismos gramales y organizaciones civiles, políticas, culturales, deportivas, recreativas y religiosas; Representación oficios, diplomáticos y consulares; Estables o subestaciones; Clínicas geriátrica y de urgencia, clínicas de corta estancia, (sin necesidad de cama), clínicas de salud, bancos de sangre o de órganos, centros de ecografía y centros de ambulancia; Laboratorio de análisis de lípidos, exámenes y radiografía; especialidades (genéticas), labor médico dental; Ases de arbolado, casas de cura, centros de rehabilitación, juvenil, familiar y adultos mayores, hogar de indigentes, servicios de adopción y otras instituciones de asistencia; Guarderías, jardines de niños, escuelas para niños ciegos y centros de desarrollo infantil; Capacitación técnica y de oficios, academias de belleza, idiomas, contabilidad, computación, manejo, danza, teatro, música y bellas artes, Gimnasio, centros de acondicionamiento físico e yoga, artes marciales, fitness, culturismo, natación y pesas; bibliotecas, hemerotecas, ludotecas, centros comunitarios y culturales; Escuelas primarias, secundarias técnicas; Preparación, vocacionales y normales; institutos tecnológicos, politécnicos, universidades y programas; centros de investigación científica y tecnológica; Auditorios, teatros, cine, salas de cine y cineclubes, centros de convenciones, centros de exposiciones, galerías de arte y música; Bares, boliches, pistas de baile, juegos de mesa, Salones para fiestas infantiles; Centros deportivos, A helados y heladerías; Reparatrices, mantenimiento, venta de maquinaria y equipo en general, talleres de reparación de autos, motos y equipos de computo; Producción artesanal y microindustrial de alimentos (confiterías, panaderías); confección de prendas de vestir; confección de otros artículos textiles a partir de telas cuero y piel; producción de artículos de maicera, carpintería y ebanistería; producción de artículos de papel, cartón o cartoncillo; producción de artículos de vidrio y cerámicos no estructurales, empaques de aguas perfumadas o de manzanilla; producción de velas y jabones; Confección de estro y composición tapicerías, encuadernación, producción de fotografías, cineas, placas litográficas; placas de afiche y litografía, sellos metalizados y goma, materiales para fotocomposición a nivel microindustrial o artesanal; Producción de artículos de hule y plástico por extrusión e inyección (moldes y soportes); Herreras, elaboración de piezas de joyería y orfebrería; famojaras y candiles de uso doméstico y ornamental; juguetes de diversos tipos; instrumentos musicales, artículos y aparatos deportivos y otras manufacturas metálicas, carpinterías, bano y cuajados; Ensambla de equipos, aparatos, accesorios y componentes de informática a nivel microindustrial; Producción de artículos de ligno, para el cuidado personal y del hogar; Producción, reproducción y distribución de lupas autoconvulsas; Confección de prendas de vestir (telados, bobas); Confección de otros artículos textiles a partir de telas, cuero y piel (vestidos, costales); Hilo y tejido de fibras naturales duras y blandas (laborarias, sombreros); Edición e impresión de periódicos, revistas y libros; Producción de artículos de papel, cartón y cartoncillo modernos, sellos, foliosos); Producción de artículos cerámicos no estructurales (artículos domésticos y ornamentales de barro, taza y cerámica); Producción de artículos de vidrio (artículos domésticos y ornamentales); Productos de otros bienes a base de minerales no metálicos; Ensamble de equipos, aparatos, accesorios y componentes electrónicos, electrónicos de informática y oficina.
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: 597.00 m²
SUPERFICIE CONSTRUIDA DEL PREDIO: 634.21 m²
SUPERFICIE MÁXIMA DE DESPLANTE: 447.75 m²
Para determinar la superficie máxima de construcción, se requiere dictamen de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUMV), para establecer la Altura Permisiva, tal como lo señala el Programa Parcial.

036577

CONTINÚA AL REVERSO



Instituto de Verificación Administrativa del D.F.,
Dirección General
Coordinación de Substanciación de Procedimientos
Dirección de Calificación "A"
Carolina Barrera, 11, piso 11
P.O. Box 1000, C.P. 03720
inveadf@gob.mx
1-4737 7700





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2027/2016

que resulta procedente tomarlo en cuenta para efectos de emitir la presente determinación.

Una vez precisado lo anterior, del estudio y análisis del Certificado de referencia, mismo que tiene pleno valor probatorio al tratarse de documento expedido por funcionario público en ejercicio de sus atribuciones en términos del artículo 327 fracción II y 403 Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente a la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal conforme a su artículo 4 párrafo segundo, se advierte que al inmueble visitado le aplica la zonificación Habitacional con Comercio (HC) en donde tiene permitidos -entre otros-, el uso de suelo de [redacted] en ese sentido y derivado que el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentó en el acta de visita de verificación que el uso de suelo que se lleva a cabo en el inmueble visitado, es de [redacted] se hace evidente que el uso de suelo utilizado en el inmueble visitado, es el PERMITIDO para el inmueble de referencia, en las normas de ordenación sobre uso de suelo, de conformidad con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con folio número 45439-151SAAN14, con fecha de expedición del treinta de junio de dos mil catorce.

En virtud de lo anterior, esta autoridad determina que el visitado observa las disposiciones legales y reglamentarias en materia de uso del suelo, respecto del uso de suelo desarrollado en el inmueble visitado, de conformidad con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con folio número 45439-151SAAN14, con fecha de expedición del treinta de junio de dos mil catorce, en relación con el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismo que cita:

10/16

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

Lo anterior en relación con lo establecido en los numerales 47, 48 y 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 125 del Reglamento de la Ley de Desarrollo 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*





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2027/2016

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.-

11/16

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;-----

*[Handwritten signature]*



*[Handwritten mark]*



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2027/2016

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.

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 el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con folio número 45439-151SAAN14, con fecha de expedición del treinta de junio de dos mil catorce, en la cual si bien es cierto se señala la zonificación que le corresponde al inmueble objeto del presente procedimiento, los usos de suelo que tiene permitidos, la superficie del predio, la superficie construida del predio y la superficie máxima del desplante, también lo es que en dicho documento no se establece la superficie autorizada para el desarrollo de sus actividades, consecuentemente esta autoridad se encuentra imposibilitada para determinar el cumplimiento a las disposiciones legales y reglamentarias en materia de uso de suelo, respecto de este punto.

12/16

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

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

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

*[Handwritten signature and scribbles]*





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2027/2016

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).

Es decir en el caso en concreto, el inmueble visitado es destinado para [redacted] en una superficie de construcción de 351.6 m<sup>2</sup> (trescientos cincuenta y uno punto seis metros cuadrados), consecuentemente no se actualiza ninguna de las hipótesis señaladas en el precepto legal antes transcrito, ya que el inmueble 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.

13/16

En consecuencia y toda vez que el visitado observa las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en materia de uso de suelo, contenidas en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, su respectivo Reglamento, en términos del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con folio número 45439-151SAAN14, con fecha de expedición del treinta de junio de dos mil catorce, esta autoridad determina **no imponer sanción alguna** al [redacted] del inmueble materia del presente procedimiento.

Derivado de lo anterior y en virtud de que del estudio del texto del acta de visita de verificación, se advierte el cumplimiento a las disposiciones legales y reglamentarias en materia de uso de suelo, respecto del uso de suelo utilizado en el inmueble visitado, esta autoridad determina procedente NO entrar al estudio y análisis del escrito de observaciones, toda vez que en nada cambiaría el sentido de la presente resolución administrativa, adicionalmente que los visitados NO podrían conseguir mayores beneficios que el que esta autoridad determine el cumplimiento a las disposiciones legales y reglamentarias en materia de uso de suelo, al respecto, sirven de apoyo por analogía la siguiente Tesis:

Nb. Registro: 39,938  
Precedente



W

Época: Quinta

Instancia: Tercera Sala Regional Hidalgo-México

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

Tesis: V-TASR-XXXII-1729

Página: 354

**CÓDIGO FISCAL DE LA FEDERACIÓN**

**EXHAUSTIVIDAD EN EL RECURSO ADMINISTRATIVO.- NO ES NECESARIO EL ESTUDIO DE TODOS LOS AGRAVIOS, SINO DE AQUÉL QUE SEA SUFICIENTE PARA DESVIRTUAR LA VALIDEZ DEL ACTO RECURRIDO Y OTORQUE UN MAYOR BENEFICIO AL RECURRENTE.-** El artículo 132 del Código Fiscal de la Federación establece que cuando uno de los agravios sea suficiente para desvirtuar la validez del acto impugnado, bastará con el examen de dicho punto, lo que es congruente con el principio de prontitud de resolución que como garantía individual se establece por la Constitución Federal en el artículo 17; sin embargo, no debe perderse de vista que tal actuación se sujeta a la circunstancia de que el planteamiento analizado sea suficiente para declarar la ilegalidad del acto administrativo combatido y además, que de entre los que se expongan, aquél que fue declarado fundado sea el que implique un beneficio mayor al gobernado, ya sea porque se trate de un acto que es anterior a los demás y que con motivo de su ilegalidad concomitantemente implique la ilegalidad de los demás que le sucedan; o bien, porque el alcance de la ilegalidad sea mayor. (52)

Juicio No. 4340/02-11-03-3.- Resuelto por la Tercera Sala Regional Hidalgo México del Tribunal Federal de Justicia Fiscal y Administrativa, el 5 de junio de 2003, por unanimidad de votos. Magistrado Instructor: Manuel Lucero Espinosa.- Secretaria: Lic. Rebeca Vélez Sahagún.-----

14/16

Con fundamento en el artículo 87 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal y 35 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal es de resolverse y se:-----

**RESUELVE**

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

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

**TERCERO.-** Se resuelve no imponer sanción alguna al [REDACTED] del inmueble materia del presente [REDACTED]-----



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2027/2016

procedimiento, en términos de lo previsto en el CONSIDERANDO TERCERO de la presente resolución administrativa.-----

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

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

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

15/16

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

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





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2027/2016

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

SÉPTIMO.- Notifíquese al [REDACTED]

[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 domicilio del inmueble objeto del presente procedimiento, previa razón que se levante para tal efecto, lo anterior de conformidad con los artículos 78 fracción I inciso c), 80, 81, 82 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal aplicado de manera supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal en su artículo 7.

16/16

OCTAVO.- Previa notificación de la presente determinación administrativa que obre en los autos del procedimiento número INVEADF/OV/DUYUS/2027/2016 y una vez que cause estado, archívese como asunto total y definitivamente concluido, en términos de lo dispuesto en el Considerando Tercero de la presente determinación administrativa.

NOVENO.- CÚMPLASE.

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

EJOD/MAGT/AGC

