



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2339/2016

En la Ciudad de México, a diecinueve de octubre de dos mil dieciséis.-----

VISTOS para resolver en definitiva los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble denominado "LA DOCENA BAR AND GRILL", ubicado en la Planta Baja de la Calle Álvaro Obregón, Colonia Roma Norte, Delegación Cuauhtémoc, en la Ciudad de México, mismo que se señala en la fotografía inserta en la orden de visita de verificación materia del presente procedimiento, atento a los siguientes:-----

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

1. En fecha veinticuatro 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/2339/2016, misma que fue ejecutada el día veinticinco del mismo mes y año, por personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados.-----

2. En fecha ocho de septiembre 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 trece de septiembre de dos mil dieciséis, mediante el cual se tuvo por reconocida la personalidad del promovente en su carácter de Apoderado Legal de la persona moral denominada [REDACTED] Propietaria o Poseedora del inmueble materia del presente procedimiento, señalándose fecha y hora para la audiencia de ley, misma que tuvo verificativo a las doce horas con treinta minutos del día cinco de octubre de dos mil dieciséis, en la que se hizo constar la comparecencia de [REDACTED] autorizada por el promovente, en la que se desahogaron las pruebas admitidas y se presentaron alegatos mediante escrito ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto en fecha cinco de octubre de dos mil dieciséis.-----

1/22

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

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

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



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

Carrizavillas 122 piso II  
Col. Norte Buena Vista  
06700 México, D.F.



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2339/2016

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 **Cuauhtémoc**, 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 establecimiento 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.

2/22

**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.

1.-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, asentó en la parte conducente lo siguiente:

-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----



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

Carolina num 132 piso 11  
Cof Noche Buena C.P. 03720  
inveadf@goe.mx



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2339/2016

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

PLENA Y LEGALMENTE CONSTITUIDA EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN POR ASÍ COINCIDIR LA NOMENCLATURA OFICIAL Y LA FACHA CON LA FOTOGRAFÍA INSERTA EN LA MISMA, PROCEDI A IDENTIFICARME Y EXPLICAR EL MOTIVO DE MI PRESENCIA AL ENCARGADO, ÉSTE ME PERMITE EL ACCESO AL ESTABLECIMIENTO DENOMINADO "LA DOCENA BAR AND GRILL" TRATÁNDOSE DE UN ESTABLECIMIENTO CONSTITUIDO EN PLANTA BAJA, CON DOBLE ALTURA DONDE SE OBSERVA AL MOMENTO SERVICIO DE RESTAURANTE Y VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS AL COPEO, HABIENDO COMENSALES Y PERSONAL AL MOMENTO DE LA PRESENTE DILIGENCIA; AL INGRESAR SE OBSERVA UN AREA DE ATENCIÓN CON SILLAS Y MESAS, ASI COMO UNA TERRAZA, AL FONDO SE ENCUENTRA EL ÁREA DE BAR, CON UNA BARRA, Y DE MANERA INMEDIATA UN ÁREA DE PLANCHAS AL CARBÓN Y UNA BARRA DE SERVICIO, EN UNA ESQUINA HAY UN AREA DE PREPARACIÓN DE ALIMENTOS CON ENSERES Y ALIMENTOS DIVERSOS, A SU VEZ HAY UN AREA TIPO CAVA DONDE SE ALMACENAN VINOS Y OTRO DE CORTE DE CARNES FRIAS, AL FONDO SE ENCUENTRA LA COCINA, DONDE EN UN TAPANCO FUNCIONA COMO BODEGA Y HAY UNA SUBDIVISIÓN DONDE HAY UN AREA DE COCINA DEL ESTABLECIMIENTO. RESPECTO AL ALCANCE 1. SE OBSERVA UN USO COMERCIAL DE RESTAURANTE CON VENTA DE BEBIDAS ALCOHOLICAS. RESPECTO A LAS MEDICIONES 2. A. 299.75 M2 (DOSCIENTOS NOVENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS) B.332.45M 2 (TRESCIENTOS TREINTA Y DOS PUNTO CUARENTA Y CINCO METROS CUADRADOS) C. 332.45M 2 (TRESCIENTOS TREINTA Y DOS PUNTO CUARENTA Y CINCO METROS CUADRADOS) D. 3.50M (TRES PUNTO CINCUENTA METROS) E. NO CUENTA CON ÁREA LIBRE. RESPECTO AL DOCUMENTO SOLICITADO EN EL PUNTO A. EXHIBIO CERTIFICADO UNICO DE ZONIFICACION DE USO DEL SUELO EN COPIA SIMPLE Y ANTERIORMENTE DESCRITO, NO EXHIBE DICTAMEN DE IMPACTO URBANO AMBIENTAL AL MOMENTO

3/22

De lo anterior se desprende que el uso de suelo utilizado en el establecimiento visitado, es de "RESTAURANTE CON VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS", actividad que se desarrolla en una superficie de 332.45 m2 (trescientos treinta y dos punto cuarenta y cinco metros cuadrados), lo anterior es así en virtud de que el personal especializado en funciones de verificación, observó área de atención con sillas y mesas, terraza, área de bar, una barra, área de planchas al carbón, barra de servicio, área de preparación de alimentos con enseres y alimentos diversos, área tipo cava con vinos y otro de corte de carnes frías, área de cocina, entre otros, aunado a que asentó que el uso de suelo observado en el establecimiento visitado es de "COMERCIAL DE RESTAURANTE CON VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS", hechos que se toman por ciertos al ser asentados por el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto quien cuenta con fe pública en los actos en que interviene en el ámbito de sus atribuciones, de conformidad con los artículos 29 fracción III de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal y 3 fracción XVI del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; a lo anterior sirve de apoyo la tesis aislada que a continuación se cita:

Registro: 169497

Instancia: Primera Sala

Tesis Aislada

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

XXVII, Junio de 2008



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

Carolina num 132, piso 11  
Col. Norte Buena, C.P. 03720  
inveadf@gob.mx

T. 4737 7700



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2339/2016

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".-----*

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

verificación antes mencionada, por lo que muestra los 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 DIECINUEVE DE JUNIO DE DOS MIL TRECE, con vigencia de UN AÑO CONTADO A PARTIR DEL DÍA SIGUIENTE DE SU EXPEDICIÓN, FOLIO 17537-151TRCA13 PARA EL DOMICILIO UBICADO EN ALVARO OBREGON NÚMERO TREINTA Y UNO (31) INTERIOR DOS (2), COLONIA ROMA, DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC.
- II.- CERTIFICADO UNICO DE ZONIFICACION DE USO DEL SUELO expedido por SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, tipo COPIA SIMPLE, con fecha de expedición DIECINUEVE DE JUNIO DE DOS MIL TRECE, con vigencia de UN AÑO CONTADO A PARTIR DEL DÍA SIGUIENTE DE SU EXPEDICIÓN, FOLIO 17540-151TRCA13 PARA EL INMUEBLE UBICADO EN ALVARO OBREGON NÚMERO TREINTA Y UNO (31), INTERIOR /LOCAL UNO (1), COLONIA ROMA, DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC.

4/22

Documentales que no pueden ser tomadas en cuenta para los efectos de la presente determinación, toda vez que únicamente fueron exhibidas en copia simple durante la visita de verificación, y la segunda de las enunciadas también fue exhibida en copia simple durante la substanciación del presente procedimiento, por lo tanto carecen de valor probatorio, por lo que no se tomarán en cuenta para los efectos de la presente determinación, por lo que al ser exhibidas en copia simple dichas probanzas por sí solas y dada su naturaleza no son susceptibles de producir convicción plena sobre la veracidad de su contenido, por la facilidad con que se pueden confeccionar, y por ello es menester, adminicularlas 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:-----



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

Carolina rom 122 piso 11  
Caj. Noche Buena C.P. 05120  
invead@go.mx



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2339/2016

**COPIAS FOTOSTÁTICAS 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 sí 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.-----*

En consecuencia esta autoridad procede a la valoración de las pruebas admitidas y desahogadas durante la substanciación del presente procedimiento, las cuales se valoran en términos de los artículos 402 y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente a la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal conforme a su artículo 4 párrafo segundo, 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." -----*

5/22

Sin embargo, las mismas no son idóneas para acreditar el uso y superficie desarrollado en el establecimiento visitado, en relación con el objeto y alcance señalado en la orden de visita de verificación, por lo que las mismas no pueden ser tomadas en cuenta para los efectos de la presente determinación, sirviendo de sustento las siguientes tesis jurisprudenciales:-----

**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



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

Carolina núm 132, piso 11  
Col. Noche Buena, C.P. 06720  
inveadf@gob.mx

T. 4737 7700



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2339/2016

**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

6/22

**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



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

Carolina núm. 132 piso 11  
Caj. No. 9 Buena C.P. 03720  
inveadf@gob.mx

T 4737 7700



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2339/2016

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

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL PRIMER CIRCUITO.

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

En dicho sentido, esta autoridad determina que la única documental idónea que el visitado exhibió durante la substanciación del presente procedimiento para acreditar en su caso el uso de suelo y superficie desarrollados en el inmueble visitado, es el **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, con folio 47893-151ALAD15D, con fecha de expedición del quince de diciembre de dos mil quince**, del que se desprende que tiene una vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, es decir, hasta el dieciséis de diciembre de dos mil dieciséis, por lo que el mismo resulta vigente al momento de la visita de verificación, como al momento en que se emite la presente determinación, probanza 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](http://www.seduvi.df.gob.mx)), en el icono de trámites y servicios, opción "Valídalo Aquí", en este caso con **los datos solicitados en dicho sistema**, advertido en dicho certificado, 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

7/22



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

Carretera núm. 132 piso 11  
Col. Noche Buena. C.P. 20320  
inveadf@ovh.mx



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2339/2016

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, por lo que se le otorga pleno valor probatorio, 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, por lo que esta autoridad determina procedente tomarlo en cuenta para los efectos de la presente determinación.-----

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

8/22

**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.-----



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

Carolina num 132 piso 11  
Col. Noche Buena C.P. 03720  
inveadf@gob.mx

T 4737 7700



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2339/2016



CDMX 190 años



Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital

FOLIO NO. 47893-15:ALAD1SD

Cadena Verificación: xwLwFV9/7U00wppVxZjE0g==

FECHA DE EMISIÓN: 15 de diciembre de 2015				
Datos del predio o inmueble (datos proporcionados por el interesado en términos de los artículos 22 de la Ley de Procedimientos Administrativos del Distrito Federal y 310 del Código Penal para el Distrito Federal)				
AVENIDA ALVARO OBREGÓN 31				
Calle	No. Of.	Interior/Local	Manzana	Lote
ROMA NORTE	---	---	06700	---
Cuenta		Posteado	Codigo Postal	
CUAUHTEMOC XXX-XXX-XX		591.00 m <sup>2</sup>	---	
Delegación		Cuenta Catastral	*Superficie del Predio	**Superficie Construida
Otros		* La superficie del predio reportada puede no contener las últimas modificaciones al predio producto de fusiones, subdivisiones y/o modificaciones heredadas e dadas por el propietario		

ZONIFICACIÓN

Se Certifica, que de acuerdo con el DECRETO QUE CONTIENE PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACION CUAUHTÉMOC, aprobado por la H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal y publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 29 de septiembre de 2008, para efectos de obligatoriedad y cumplimiento por parte de particulares y autoridades, determina que al predio o inmueble de referencia le aplica las zonificaciones HO/7/20/R (Habitacional con Oficinas, 7 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, Z: Lo que indique la zonificación del Programa. Cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá). Superficie Máxima de Construcción: 3,889.80 m<sup>2</sup>.

USOS DEL SUELO

Habitacional Unifamiliar, Habitacional Plurifamiliar, Minisúperes, misceláneas, tiendas de abarrotes, tiendas naturistas, materias primas, artículos para fiestas, estancillos, perfumerías, ópticas, farmacias, boticas, 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, zapaterías, mercaderías y floristerías; venta de stañoles; expendios de pan y venta de productos manufacturados; Vinaterías, Ferreterías, material eléctrico, vidrierías y mueblerías; Venta de enseres eléctricos, línea blanca, computadoras y equipos y muebles de oficina, Llanteras con instalación de vehículos, Tiendas de autoservicio y supermercados, plazas, centros comerciales y tiendas departamentales, Venta de productos alimenticios, bebidas y tabaco, Venta de productos de uso personal y doméstico, Consultorios para: odontólogos, oftalmólogos, quiroprácticos, nutriólogos, psicólogos, dentar 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 asistencia, Oficinas de asistencia, Oficinas y despachos; servicios profesionales y de consultoría, notariales, jurídicos, aduanales, financieros, de contabilidad y auditoría, agencias matrimoniales, de viajes, noticias, publicidad, relaciones públicas, cobranzas, Colección y administración de

9/22

Se certifica que el predio o inmueble de referencia se encuentra en la zona HO/7/20/R (Habitacional con Oficinas, 7 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, Z: Lo que indique la zonificación del Programa. Cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá). Superficie Máxima de Construcción: 3,889.80 m<sup>2</sup>.

*[Handwritten signature and stamp]*

Página 1 de 6



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

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





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2339/2016



CDMX  
CIUDAD DE MÉXICO  
190 años



**NORMAS DE ORDENACIÓN SOBRE VIALIDAD**  
NO APLICA

**NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN**

- Norma Referente a "1. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)"
  - Norma Referente a "4. Área libre de construcción y recarga de aguas pluviales al subsuelo"
  - Norma Referente a "7. Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio."
  - Norma Referente a "8. Instalaciones permitidas por encima del número de niveles"
  - Norma Referente a "9. Subdivisión de Predios."
  - Norma Referente a "11. Cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales"
  - Norma Referente a "17. Vía pública y estacionamientos subterráneos"
  - Norma Referente a "18. Ampliación de construcciones existentes"
  - Norma Referente a "19. Estudio de impacto urbano"
  - Norma Referente a "26. Norma para incentivar la Producción de Vivienda Sustentable", de Interés Social y Popular"
- Suspendida, de acuerdo con la publicación en la Gaceta Oficial del Distrito Federal de fecha 19 de agosto de 2013, promulgada del 1° de Octubre al 31 de Diciembre de 2015 conforme a la publicación de la Gaceta Oficial del Distrito Federal de fecha 30 de Septiembre de 2015. (Gaceta Oficial del Distrito Federal de fecha 19 de agosto de 2013 - "... SEGUNDO - Se exceptúa de los alcances del presente Aviso, a los trámites que realice el Instituto de Vivienda del Distrito Federal...
- Norma Referente a "27. De los requerimientos para la captación de aguas pluviales y descarga de aguas residuales"

**NORMAS DE ORDENACIÓN PARTICULARES**

- Norma de Ordenación Particular para el incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre
- Norma de Ordenación Particular para Equipamiento Social y/o de Infraestructura de Utilidad Pública y de Interés General
- Norma de Ordenación Particular para incentivar los Estacionamientos Públicos y/o Privados

11/22

\* A la superficie total del predio y de construcción se deberá restar el área resultante de las restricciones y demás limitaciones para la construcción de conformidad a los ordenamientos aplicables.  
Los proyectos deberán contemplar los criterios mínimos de antropometría y habitabilidad señalados en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal vigente y en sus Normas Técnicas Complementarias.

Una vez ejercido en tiempo y forma el derecho contenido en el presente Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo (uso e intensidad de construcción), a través del Registro de la Manifestación de Construcción correspondiente, éste será permanente y no requerirá de su actualización, mientras no se modifique el uso e intensidad de construcción, de conformidad con lo establecido en el último párrafo del artículo 125 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 29 de enero de 2004.

Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 108 y 109 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, "Los interesados afectados por los actos y resoluciones de las autoridades administrativas podrán, a su elección interponer el recurso de inconformidad previsto en esta Ley o intentar el juicio de nulidad ante el Tribunal, ...". "El término para interponer el recurso de inconformidad será de quince días hábiles, contados a partir del día siguiente al en que surta sus efectos la notificación de la resolución que se recurra, o de que el recurrente tenga conocimiento de dicha resolución." observando lo

*[Faint, illegible text, likely bleed-through from the reverse side of the page]*

*[Handwritten signature and scribbles]*

Página 3 de 4



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

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



notificación de la resolución que se requiera, o de que el recurrente tenga conocimiento de dicha resolución," observando lo dispuesto en los artículos 110, 111 y 112 del mismo Ordenamiento Legal.

La vigencia del cumplimiento de la obligación en este Certificado, previo al registro de cualquier Manifestación, Licencia, Permiso o Autorización, es facultad del Órgano Posterior-Administrador en caso de intervención territorial, al estar de la Delegación correspondiente de conformidad con el Artículo 8 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; y en caso de que el presente proceso obtenga sus efectos de acuerdo con la misma, se estará a lo dispuesto en el Artículo 310 del Nuevo Código Penal para el Distrito Federal que a la letra dice:

"Al que para obtener un beneficio indebido para sí o para otro, simule un acto judicial, un acto o escrito judicial o adere elementos de prueba y los presente en juicio, o realice cualquier otro acto tendiente a inducir a error a la autoridad judicial administrativa con el fin de obtener sentencia, resolución o acto administrativo contrario a la ley, se le impondrán de una multa a una año de prisión y de cincuenta a noventa días multa. Si el beneficio es de carácter económico, se impondrán las penas previstas para el delito de fraude. Esta delito se perseguirá por querrela, salvo que la querrela o acción exista de cinco mil veces el salario mínimo general vigente en el Distrito Federal, al momento de realizarse el hecho."

**ÁREAS DE ACTUACIÓN**

Norma 4. Referente a las Áreas de Conservación Patrimonial.

**CARACTERÍSTICA PATRIMONIAL**

ADP, INBA, SEDUVI inmueble afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y de valor patrimonial por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial. A todos los inmuebles ubicados dentro de Área de Conservación Patrimonial les aplicará la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación del Programa General de Desarrollo Urbano, inmueble de valor artístico, cualquier intervención requiere el visto bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes (INBA). Inmueble de valor patrimonial por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI). Los predios dentro de Zona de Monumentos Históricas deberán contar con la autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH). Para cualquier intervención se requiere el dictamen u opinión técnica, según sea el caso, de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

**CRITERIOS DE INTERVENCIÓN**

Cualquier intervención deberá propiciar la puesta en valor de las características tipológicas, arquitectónicas, fachadas, sistemas constructivos y materiales del inmueble afecto al patrimonio cultural urbano de valor artístico y valor patrimonial, a través de la composición y el lenguaje arquitectónico del proyecto.

Las demoliciones, sustituciones, modificaciones, adiciones, obra nueva y cambios de uso de suelo estarán sujetos a la aprobación del proyecto por parte de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la SEDUVI. Y en caso de estar dentro de Zona de Monumentos Históricas deberá contar con la autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia. (De acuerdo a la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, inciso 4.3).

**Demoliciones:**

La demolición total del inmueble o dejando sólo la fachada principal se encuentra prohibida para todos los inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano con valor artístico y valor patrimonial, determinados por el Instituto Nacional de Bellas Artes (INBA) y la Secretaría de Desarrollo Urbano y de Vivienda (SEDUVI) respectivamente.

El retiro de elementos agregados producto de intervenciones posteriores discordantes con la tipología del inmueble o que afecten la calidad arquitectónica y estructural, deberá respetar o recuperar el partido arquitectónico y las características de la tipología del inmueble.

La demolición parcial de la fachada deberá contar con la autorización de las instancias competentes, locales y/o federales.

**Sustituciones:**

La sustitución de elementos estructurales se encuentra prohibida.

12/22

*[Faint, illegible text, likely bleed-through from the reverse side of the page]*

*[Handwritten signature]*



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





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2339/2016



CDMX  
CIUDAD DE MÉXICO  
190 años



Aguas del Distrito Federal vigente

Este Certificado se otorga con fundamento en lo dispuesto por los artículos 24, fracción X, de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal; 4, fracción III, 7, fracción XXIV, 9, fracción IV, 87, fracción II, 88 y 92, párrafos primero, segundo y cuarto, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; 6, fracciones VI, VIII, IX y X, 31, 32 y 33 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal; 7, fracción II, numeral 1.2 y 50 A, fracciones III, VI y VII del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal; 3, 18, 19, fracción III, 125, fracción II y último párrafo, y 126, fracciones I y II del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; Tercero y Cuarto Transitorios del Decreto por el que se reforma el artículo 23 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 29 de enero de 2014. Este documento no constituye permiso, autorización o licencia, únicamente certifica el aprovechamiento de uso del suelo que los instrumentos de planeación de desarrollo urbano le otorgan a un predio o inmueble en particular, sin perjuicio del cumplimiento de los requisitos que señalen otras disposiciones normativas. La vigencia del presente Certificado es de un año, contado a partir del día siguiente al de su expedición; sin embargo, una vez ejercido en tiempo y forma el derecho conferido en el mismo, a través del registro de la manifestación de construcción correspondiente, no será necesario obtener una nueva certificación, a menos que se modifique el uso y/o superficie por uso del inmueble (uso e intensidad de construcción).

El contenido del presente Certificado deberá ser validado en el portal de Internet de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda en la dirección [www.seduvi.df.gob.mx/portal/index.php/tramites-y-servicios/valida-tu-certificado-digital](http://www.seduvi.df.gob.mx/portal/index.php/tramites-y-servicios/valida-tu-certificado-digital), previo al registro de cualquier manifestación de construcción, licenciosa, permiso o autorización por la Delegación correspondiente, de conformidad con el artículo 8, fracciones II y IV, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; en los actos realizados en contravención a la normativa aplicable, el infractor se estará a lo dispuesto en el artículo 310 del Código Penal para el Distrito Federal, que establece: Al que para obtener un beneficio indebido para sí o para otro, simule un acto jurídico, un acto o escrito judicial o altere elementos de prueba y los presente en juicio, o realice cualquier otro acto tendiente a inducir a error a la autoridad judicial o administrativa, con el fin de obtener sentencia, resolución o acto administrativo contrario a la ley, se le impondrán de seis meses a seis años de prisión y de cincuenta a doscientos cincuenta días multa. Si el beneficio es de carácter económico, se impondrán las penas previstas para el delito de fraude.

Este delito se perseguirá por querrela, salvo que la cuantía o monto exceda de cinco mil veces el salario mínimo general vigente en el Distrito Federal, al momento de realizarse el hecho.

NOTA: ESTE DOCUMENTO ÚNICAMENTE ES VÁLIDO EN ORIGINAL, SIN QUE PRESENTE TACHADURAS O ALTERACIONES. CUALQUIER ALTERACIÓN A ESTE CERTIFICADO CONSTITUYE EL DELITO DE FALSIFICACIÓN DE DOCUMENTOS, PREVISTO Y SANCIONADO POR EL ARTÍCULO 339 Y DEMÁS RELATIVOS DEL CÓDIGO PENAL PARA EL DISTRITO FEDERAL.

DIRECCIÓN GENERAL DE ADMINISTRACIÓN URBANA

*[Faint, illegible text, likely a stamp or official notice]*



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

14/22



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2339/2016

En ese sentido, si bien es cierto del Certificado de referencia se desprende que es relativo al establecimiento ubicado en Avenida Álvaro Obregón, número treinta y uno (31), interior uno (1), colonia Roma Norte, Delegación Cuauhtémoc, y de la Orden de Visita de Verificación se advierte que no contempla un número oficial específico al ir dirigida mediante fotografía inserta en la misma, también lo es que mediante proveído de fecha trece de septiembre de dos mil dieciséis, se reconoció personalidad a la promovente con el carácter de Apoderado Legal de la persona moral denominada [REDACTED]

[REDACTED] Propietaria o Poseedora en términos de la copia cotejada con original del Aviso de Visto Bueno de Seguridad y Operación, folio 001163 de fecha diez de julio de dos mil catorce, a favor de la persona moral antes citada, respecto del inmueble ubicado en Avenida Álvaro Obregón, número treinta y uno (31), interior uno (1), colonia Roma, Delegación Cuauhtémoc, mismo que se toma bajo buena fe como el domicilio del establecimiento materia del presente procedimiento ya 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, por lo que se presume -salvo prueba en contrario- que dicho Certificado fue expedido a favor del inmueble visitado, en ese sentido, el certificado antes descrito, tiene pleno valor probatorio al tratarse de documento público expedido por funcionario público en ejercicio de sus funciones, de conformidad con los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado de manera supletoria a la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, por lo que es procedente tomarlo en cuenta para los efectos de la presente determinación.-----

15/22

En ese sentido, derivado del estudio y análisis del **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, con folio 47893-151ALAD15D, con fecha de expedición del quince de diciembre de dos mil quince**, se desprende que al inmueble visitado le es aplicable la zonificación **Habitacional con Oficinas (HO)**, teniendo permitidos entre otros, el uso de suelo de **"RESTAURANTE CON VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS"**, en ese sentido y derivado a que el personal especializado en funciones de verificación asentó que las actividades que se llevan a cabo en el establecimiento de mérito, son de **"RESTAURANTE CON VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS"**, se hace evidente que el uso de suelo que se desarrolla en el establecimiento materia del presente procedimiento de verificación, es el permitido en términos del **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, con folio 47893-151ALAD15D, con fecha de expedición del quince de diciembre de dos mil quince**, relativo al predio de interés, antes mencionado.-----

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 del suelo utilizado en el establecimiento visitado, de conformidad con el **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, con folio 47893-151ALAD15D, con fecha de expedición del**



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

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

T. 473-7700



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2339/2016

quince de diciembre de dos mil quince, en relación con el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismo que cita:-----

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

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

*“Artículo 47.-Las normas de ordenación establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo. Las Secretaría las expedirá en los términos que señale esta ley y su reglamento”.*-----

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

16/22

*“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*





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2339/2016

urbano. Este documento no crea derechos de propiedad o posesión, no prejuzga sobre ellos, ni constituye permiso, autorización o licencia alguna.

II. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital. Es el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación de desarrollo urbano, cuya solicitud y expedición se realizará por medios electrónicos. Este documento no crea derechos de propiedad, posesión, ni prejuzga sobre ellos ni constituye permiso, autorización o licencia.

El tiempo de vigencia para ejercitar las actividades para las que se expiden los certificados señalados en las fracciones I y II es de un año a partir del día siguiente al de su expedición.

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

17/22

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:



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

Carolina Avelar 132 piso 11  
Col. Noche Buena C.P. 06720  
inveadf@gob.mx



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2339/2016

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

b) De forma inmediata en la presentación del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Digital;-----

c) Dentro de los 40 días hábiles posteriores a la presentación de la solicitud del certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos.-----

Cuando por así requerirse, el Registro de Planes y Programas solicite opinión de la autoridad competente, de conformidad con la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, o bien solicite la verificación del uso de un inmueble para determinar la continuidad, o se prevenga al solicitante, el plazo para la expedición de los certificados establecido en el párrafo inmediato anterior empezará a correr a partir del día siguiente al en que se reciba la respuesta o desahogo correspondiente.-----

18/22

Es importante señalar que esta autoridad no se pronuncia respecto a la superficie utilizada por uso en el establecimiento para el desarrollo de sus actividades, asentada por el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto en el acta de visita de verificación, toda vez que la presente resolución administrativa se emite tomando en consideración el **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, con folio 47893-151ALAD15D, con fecha de expedición del quince de diciembre de dos mil quince**, en el cual únicamente se señala la superficie máxima de construcción, y no así la superficie ocupada por uso autorizada para el desarrollo de sus actividades, por lo que al no tener elementos que permitan determinar el cumplimiento respecto de dicho punto, esta autoridad únicamente califica el cumplimiento en relación al uso de suelo utilizado en el establecimiento en cita, y no así de la superficie utilizada para el desarrollo del mismo, 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.-----

Asimismo, esta autoridad no hace pronunciamiento alguno respecto de las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en materia de uso del suelo, en relación a que si el establecimiento visitado se encuentra obligado o no a contar con Dictamen de Impacto Urbano y/o Dictamen de Impacto Ambiental, por existir imposibilidad material de



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

Carrera fecha: 132 piso 11  
Calle Nueve de Abril C.P. 03/20  
inveadf@gob.mx

1 4/37 7/00



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2339/2016

continuarlo por causas sobrevenidas, es decir por no contar con los elementos necesarios para calificar si el establecimiento visitado se encuentra obligado a contar con Dictamen de Impacto Urbano y/o Dictamen de Impacto Ambiental, ya que la orden de visita de verificación va dirigida a un establecimiento identificado mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación, denominado "LA DOCENA BAR AND GRILL", por lo que el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, únicamente determinó la superficie total construida de dicho establecimiento y no así de la totalidad del inmueble en el que se encuentra el mismo, por lo que al no contar con la superficie total construida del inmueble en donde se encuentra ubicado el establecimiento visitado, no se puede determinar dicho cumplimiento siendo este un requisito esencial para poder determinar si el establecimiento visitado se encuentra obligado o no, a contar con dichos dictámenes, lo que imposibilita a esta autoridad para hacer pronunciamiento alguno al respecto.

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

19/22

**No. Registro: 39,938**

**Precedente**

**Época: Quinta**

**Instancia: Tercera Sala Regional Hidalgo-México**

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

**Tesis: V-TASR-XXXIII-1729**

**Página: 354**

### CÓDIGO FISCAL DE LA FEDERACIÓN

**EXHAUSTIVIDAD EN EL RECURSO ADMINISTRATIVO.- NO ES NECESARIO EL ESTUDIO DE TODOS LOS AGRAVIOS, SINO DE AQUEL QUE SEA SUFICIENTE PARA DESVIRTUAR LA VALIDEZ DEL ACTO RECURRIDO Y OTORQUE UN MAYOR BENEFICIO AL RECURRENTE.-** El artículo 132 del Código Fiscal de la Federación establece que cuando uno de los agravios sea suficiente para desvirtuar la validez del acto impugnado, bastará con el examen de dicho punto, lo que es congruente con el principio de prontitud de resolución que como garantía individual se establece por la Constitución Federal en el artículo 17; sin embargo, no debe perderse de vista que tal actuación se



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

Carolina num. 132 piso 11  
Col. Noche Buena C.P. 03720  
inveadf@gob.mx

T. 4737 7700



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2339/2016

*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.*

Derivado de lo anterior, 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, de conformidad con el **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, con folio 47893-151ALAD15D, con fecha de expedición del quince de diciembre de dos mil quince**, se resuelve no imponer sanción alguna a la persona moral denominada [REDACTED] Propietaria o Poseedora del establecimiento objeto del presente procedimiento.

20/22

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, 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 declara 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.-** Se resuelve no imponer sanción alguna a la persona moral denominada [REDACTED] Propietaria o Poseedora





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2339/2016

del establecimiento objeto del presente procedimiento, lo anterior en términos de lo previsto en el considerando TERCERO de la presente resolución administrativa.-----

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

-----  
**QUINTO.-** Gírese 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.-----

21/22

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

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

-----  
El responsable del Sistema de datos personales es el Licenciado Jonathan Solay Fláster, **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.



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

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

T. 4737 7700



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2339/2016

03720, Delegación Benito Juárez, México D.F.

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

**SÉPTIMO.-** Notifíquese personalmente a la persona moral denominada [REDACTED] Propietaria o Poseedora del establecimiento objeto del presente procedimiento, por conducto de su Apoderado Legal el [REDACTED] y/o a [REDACTED] autorizadas en el presente procedimiento, en el domicilio señalado para oír y recibir el ubicado en [REDACTED] [REDACTED] precisando que en caso de que el domicilio antes señalado no existiera o se presente alguna imposibilidad para efectuar la notificación ordenada, notifíquese en el domicilio del 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.

22/22

**OCTAVO.-** Previa notificación de la presente determinación administrativa que conste en las actuaciones del procedimiento número INVEADF/OV/DUYUS/2339/2016, y una vez que cause estado, archívese como asunto total y definitivamente concluido, en términos de lo dispuesto en el Considerando Tercero de la presente determinación administrativa.--

**NOVENO.- CÚMPLASE**

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

EJOD/EURM/AOC

