



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2679/2016

En la Ciudad de México Distrito Federal, a veinticuatro de noviembre de dos mil dieciséis.

VISTOS para resolver en definitiva los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble con denominación "CREPERIE DE LA PAIX", ubicado en Michoacán, número 103 (ciento tres), colonia Condesa, Delegación Cuauhtémoc, en esta Ciudad; atento a los siguientes:

RESULTANDOS

1.- En fecha treinta de septiembre 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/2679/2016, misma que fue ejecutada el mismo día, 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 catorce de octubre de dos mil dieciséis, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por la C. [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 diecinueve de octubre de dos mil dieciséis, mediante el cual se reconoció la personalidad de la promovente en su carácter de [REDACTED]

1/16

[REDACTED] titular del inmueble objeto del presente procedimiento, señalándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, misma que se llevó a cabo a las once horas del nueve de noviembre de dos mil dieciséis, en la cual se hizo constar la comparecencia de la C. [REDACTED] en su carácter de autorizada, teniéndose por desahogadas las pruebas admitidas.

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





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2679/2016

y 122 apartado C Base Tercera fracción I de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1, 97 y 98 del Estatuto de Gobierno del Distrito Federal; 1, 2 último párrafo, 3 fracciones V y IX, 7, 9, 40, 48 y 54 fracción I de Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal; 1, 2 fracciones II y VI, 3, 5 y 6 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VIII, IX, 7 fracciones I, II, III, IV, 8, 9 y 13 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal; 1, 2 fracciones III y V, 6 fracción IV, 7 apartado A fracciones I inciso d) y IV, 8 fracción II, 18, 19 fracción IV y Décimo Primero Transitorio de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 1, 2, 3 fracción VII, 7, 22 fracción II, 23, 25 apartado A BIS, sección primera, fracciones I, V, VIII y X del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, 1 fracción IV, 2, 3 fracciones II, III y V, 4, 14 fracción IV, 35 y 78 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

**SEGUNDO.** El objeto de la presente resolución, es determinar el cumplimiento a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como al Programa General de Desarrollo Urbano, Programa Delegacional y/o Parcial de Desarrollo Urbano para la Delegación 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.-----

2/16

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

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





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2679/2016

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

ME CONSTITUI PLENAMENTE EN EL DOMICILIO REFERIDO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN POR ASÍ CONSTATARLO CON LA NOMENCLATURA OFICIAL. PROCEDO A SOLICITAR LA PRESENCIA DEL TITULAR Y/O PROPIETARIO Y/O POSEEDOR Y/O OCUPANTE Y/DEPENDIENTE Y/O ENCARGADO Y/O RESPONSABLE POR LO QUE SOY ATENDIDA POR EL C. [REDACTED] QUIEN MANIFESTÓ SER EL RESPONSABLE Y QUIEN BRINDA LAS FACILIDADES PARA EL DESARROLLO DE LA DILIGENCIA. SE TRATA DE UN INMUEBLE DE PLANTA BAJA Y TRES NIVELES CON FACHADA COLOR CAFÉ EN EL AREA DE PLANTA BAJA Y EN LOS CONSECUTIVOS NIVELES COLOR BLANCO. ME PERCATO EN PLANTA BAJA SE ENCUENTRA UN ESTABLECIMIENTO MERCANTIL CON DENOMINACIÓN VISIBLE CREPEIRE DE LA PAIX EL CUAL CUENTA CON UN AREA DE COCINA, AREA DE CAJA Y OFICINA, AREA DE SANITARIOS PARA AMBOS SEXOS, AREA DE SERVICIO, AREA DE PREPARACIÓN DE BEBIDAS, Y AREA DE BODEGA. RESPECTO DEL OBJETO Y ALCANCE MANIFIESTO LO SIGUIENTE: 1.- EL USO DEL SUELO OBSERVADO EN EL INMUEBLE AL MOMENTO DE LA PRESENTE ES DE VENTA DE BEBIDAS Y ALIMENTOS PREPARADOS, OFICINA Y BODEGA, 2.- LA MEDICIÓN DE LAS SIGUIENTES SUPERFICIES: A) DEL INMUEBLE VISITADO 95.49 M2 (NOVENTA Y CINCO PUNTO CUARENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS) DICHA SUPERFICIE ES EL AREA DONDE SE TUVO ACCESO; B) UTILIZADA POR EL INMUEBLE 95.49 M2 (NOVENTA Y CINCO PUNTO CUARENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS); C) SUPERFICIE CONSTRUIDA NO SE PUEDE DETERMINAR TODA VEZ QUE NO SE PERMITE EL ACCESO A LA TOTALIDAD DEL INMUEBLE; D) ALTURA DEL INMUEBLE 2.87 METROS LINEALES DE PISO TERMINADO A LOZA DEL ESTABLECIMIENTO; E) ÁREA LIBRE NO SE PUEDE DETERMINAR TODA VEZ QUE NO SE NOS PERMITE EL ACCESO A LA TOTALIDAD DEL INMUEBLE; A.- CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN CONFORME EL ART. 125 DEL REGLAMENTO DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL, EXHIBE COPIA SIMPLE DE IV.- CERTIFICADO DE ACREDITACIÓN DE USO DEL SUELO POR DERECHOS ADQUIRIDOS; B.- NO EXHIBE DICTAMEN DE IMPACTO URBANO-AMBIENTAL CONFORME AL ARTÍCULO 77, DEL REGLAMENTO DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL. CABE MENCIONAR SE CUENTA CON UN ACCESO DONDE SE OBSERVAN DOS INTERFONES QUE A LA LETRA DICEN: ALMACÉN Y OFICINA, NEGÁNDOSE EL C. [REDACTED] A PERMITIRNOS EL ACCESO A DICHAS ÁREAS PARA CORROBORAR EL USO DE DICHAS ÁREAS YA QUE SE ENCUENTRA EL ACCESO POR EL AREA OCUPADA POR EL ESTABLECIMIENTO MERCANTIL.

3/16

Para más muestra para su análisis: SIM

De lo anterior, se hace evidente que el uso de suelo utilizado en el establecimiento visitado, es de **"VENTA DE BEBIDAS Y ALIMENTOS PREPARADOS"**, mismo que por su propia naturaleza y atendiendo a que del acta de visita de verificación no se advierte la venta, consumo y distribución de bebidas alcohólicas, se homologa al de **"RESTAURANTE"** actividad que se desarrolla en una superficie ocupada por uso de 95.49 m2 (noventa y cinco punto cuarenta y nueve metros cuadrados), y que si bien refiere como usos también el de "oficina y bodega" en virtud de los elementos asentados en el acta de visita de verificación se presume salvo prueba en contrario que los mismos son complementarios al de **"RESTAURANTE"**, lo anterior es así toda vez que el Personal Especializado en Funciones de Verificación al momento de la práctica de visita de verificación, observó área de cocina, caja y oficina, sanitarios, área de servicio, área de preparación de bebidas y área de bodega, entre otros, aunado a que señaló que el uso de suelo observado es de **"VENTA DE BEBIDAS Y ALIMENTOS PREPARADOS"**, hechos que se toman por ciertos al ser asentados por el personal especializado en funciones de verificación 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





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2679/2016

Verificación Administrativa del Distrito Federal y 3 fracción XVI del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; a lo anterior sirve de apoyo la tesis aislada que a continuación se cita: -----

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

**FE PÚBLICA. SU NATURALEZA JURÍDICA.**

*"La fe pública es originalmente un atributo del Estado, en virtud de su imperio, que se ejerce a través de los órganos estatales, pues por disposición de la ley los fedatarios la reciben mediante la patente respectiva, y aunque conforme al sistema jurídico mexicano no forman parte de la organización del Poder Ejecutivo 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".-----*

4/16

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

Se requiere al C. [REDACTED] para que exhiba la documentación a que se refiere la orden de visita de verificación antes mencionada, por lo que muestra los siguientes documentos:  
I.- CERTIFICADO DE ACREDITACIÓN DE USO DEL SUELO POR DERECHOS ADQUIRIDOS expedido por SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, tipo COPIA SIMPLE, con fecha de expedición VEINTICINCO DE JUNIO DE DOS MIL CUATRO, con vigencia de PERMANENTE Y NO REQUIERE REVALIDACION., DOMICILIO: AV. MICHOACAN, NÚMERO OFICIAL 103-D, COLONIA CONDESA, C.P. 06140, DELEGACION CUAUHTÉMOC ; SUPERFICIE DEL PREDIO 213 M2; SUPERFICIE CONSTRUIDA 738.00 M2; SUPERFICIE OCUPADA POR USO 40 M2; USO POR ACREDITAR FONDA- RESTAURANTE CON VENTA DE ANTOJITOS Y DERIVADOS, CREPAS, CAFE, ETC; FOLIO CE60U317/2004; FECHA DE INGRESO 18/06/2004; FOLIO INGRESO 34334.

Documental de la cual esta autoridad se pronunciará en líneas posteriores, toda vez que además de ser exhibida en copia simple al momento de la visita de verificación, también obra en copia cotejada con copia certificada en los autos del presente procedimiento. -----

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





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2679/2016

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." -----*

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

**Registró No. 170209**

**Localización:**

Novena Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XXVII, Febrero de 2008

Página: 2371

Tesis: I.3o.C.671 C

Tesis Aislada

Materia(s): Civil

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

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

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2679/2016

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.

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 ese sentido, esta autoridad determina que las únicas documentales que obran en autos con las cuales en su caso se acreditaría el uso de suelo y superficie utilizados en el establecimiento visitado, son las copias cotejadas con copias certificadas de los





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2679/2016

Certificados de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, folio de ingreso 34324, con fecha de ingreso dieciocho de junio de dos mil cuatro, así como el de folio CE600240/2005, con fecha de ingreso veinticuatro de octubre de dos mil cinco, relativos al inmueble ubicado en Avenida Michoacán, número 103-D (ciento tres guion D), colonia Condesa, Delegación Cuauhtémoc, y Avenida Michoacán, número 103 (ciento tres) Locales A y E, colonia Condesa, Delegación Cuauhtémoc, y si bien es cierto de los mismos se desprende que fueron expedidos para interiores o locales "D" el primero de ellos y el segundo para "A" y "E", también lo es que mediante acuerdo de fecha diecinueve de octubre de dos mil dieciséis, fue acreditada la personalidad de la promovente, en su carácter de apoderada legal de la persona moral denominada

titular del inmueble objeto del presente procedimiento, en términos de la copia cotejada con original del permiso de funcionamiento Impacto Vecinal, número 0598, Clave Única de establecimiento CU2011-05-17PAV-00006444, fecha de sustitución doce de septiembre de dos mil doce, respecto del establecimiento con denominación "Creperie de la Paix y Odun", ubicado en Michoacán número 103, locales "A", "D" y "E", colonia Condesa, delegación Cuauhtémoc, en esta Ciudad, siendo este el mismo domicilio a que hacen referencia los certificados de referencia, por lo que salvo en prueba en contrario los mismos fueron expedidos a favor del inmueble visitado, procediendo a adminicularlos 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", ingresando los datos solicitados en dicha página, constatando su validez y contenido, lo anterior es así, toda vez que para conocer la verdad sobre los puntos controvertidos esta autoridad puede valerse de cualquier persona, sea parte o tercero, y de cualquier cosa o documento, ya sea que pertenezca a las partes o a un tercero; sin más limitación que las pruebas no estén prohibidas por la ley ni sean contrarias a la moral, de conformidad con el artículo 278 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria a la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal conforme a su artículo 4 párrafo segundo, siendo que al tratarse de un medio de comunicación electrónico que se encuentra en internet, constituye un sistema mundial de diseminación y obtención de información en diversos ámbitos y, dependiendo de esto último, puede determinarse el carácter oficial o extraoficial de la noticia que al efecto se 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.

7/16





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2679/2016

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

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

**INFORMACIÓN PROVENIENTE DE INTERNET. VALOR PROBATORIO.**

El artículo 188 del Código Federal de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria a la Ley de Amparo, en términos de lo previsto en el diverso artículo 2o. de este ordenamiento legal, dispone: "Para acreditar hechos o circunstancias en relación con el negocio que se ventila, pueden las partes presentar fotografías, escritos o notas taquigráficas, y, en general, toda clase de elementos aportados por los descubrimientos de la ciencia."; asimismo, el diverso artículo 210-A, párrafo primero, de la legislación que se comenta, en lo conducente, reconoce como prueba la información generada o comunicada que conste en medios electrónicos, ópticos o en cualquiera otra tecnología; ahora bien, entre los medios de comunicación electrónicos se encuentra "internet", que constituye un sistema mundial de disseminación 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.-----

8/16

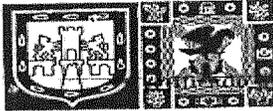
Amparo en revisión 257/2000. Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero. 26 de junio de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Epicteto García Báez.-----



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



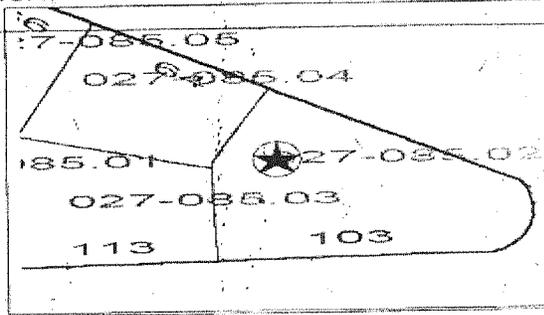
EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2679/2016



GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL
Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda
Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos
Dirección General de Desarrollo Urbano

Folio Ingreso: 34324
Folio: CE600311/2004
Fecha de Ingreso: 18/06/2004
LQFFO0BFFL

DATOS SOBRE EL PREDIO O INMUEBLE
Calle: AV. MICHOACAN
Nº Oficial: 103-D Predial: 027-085.02
Colonia: CONDESA
Código Postal: 06340 Delegación: Cuauhtémoc
Superficie del predio: 210.00m² Superficie construida: 738.00m²
Superficie ocupada por uso: 48.00m²
Usos(s) por acreditar: FONDA-RESTAURANTE CON VENTA DE ANTOJITOS Y DERIVADOS, CREPAS, CAFE, ETC.



SE CERTIFICA
Que en virtud de haberse acreditado con la siguiente documentación: CONSTANCIA DE ZONIFICACION DE USO DEL SUELO No. CZ-05615 FOLIO No. 5807 DE FECHA 14 DE MARZO DE 1996 DONDE EL USO DEL SUELO PARA FONDA CON VENTA DE ANTOJITOS Y DERIVADOS EN UNA SUPERFICIE DE 40.00 M2 APARECE PERMITIDO SIGNADA POR EL C. ROBERTO ROCHA GARCIA ENTONCES JEFE DEL REGISTRO DEL PLAN DIRECTOR; FORMATO UNICO FOLIO 01049 DE FECHA 18 DE JUNIO DE 1993 MEDIANTE EL CUAL SE CONCEDIO DECLARACION DE APERTURA RESPECTO DEL ESTABLECIMIENTO MERCANTIL UBICADO EN AV. MICHOACAN No. 103-D, COLONIA CONDESA CON GIRO DE LONCHERIA (CREPAS, CAFE, REFRESCOS, VENTA DE CERVEZA Y VINOS DE MESA CON ALIMENTOS); VISTO BUENO DE SEGURIDAD Y OPERACION DE INMUEBLES FOLIO 1323 DE FECHA 28 DE JUNIO DE 1996 GIRO RESTAURANTE, CAFETERIA CON VENTA DE VINO DE MESA Y CERVEZA CON SELLO DE RECIBIDO DE VENTANILLA UNICA DE LA DELEGACION CUAUHTEMOC; AVISO DE TRASPASO DE ESTABLECIMIENTO MERCANTIL QUE FUNCIONE CON DECLARACION DE APERTURA FOLIO 0867 DE FECHA 26 DE JUNIO DE 1998 AMPARADO CON DECLARACION DE APERTURA FOLIO 1049 DE FECHA 18 DE JUNIO DE 1993 RESPECTO DEL INMUEBLE UBICADO EN EL No. 103-D DE LA AV. MICHOACAN CON GIRO DE LONCHERIA CON VENTA DE CERVEZA Y VINOS DE MESA Y SELLO DE RECIBIDO DE VENTANILLA UNICA DE LA DELEGACION CUAUHTEMOC; EL DOCUMENTO ANTES CITADO ES COPIA CERTIFICADA POR EL ENTONCES DIRECTOR JURIDICO DE LA DELEGACION CUAUHTEMOC CIUDADANO ALONSO ROJAS RODRIGUEZ FECHA DE LA CERTIFICACION EL DIA 18 DE JULIO DE 2003 CON SELLO DE LA DIRECCION GENERAL JURIDICA Y DE GOBIERNO DE LA DELEGACION CUAUHTEMOC; RENOVACION DE VISTO BUENO DE SEGURIDAD Y OPERACION FOLIO 01733 DE FECHA 30 DE ABRIL DE 2003 CON VIGENCIA DE TRES AÑOS GIRO RESTAURANTE CON VENTA DE CERVEZA Y VINO DE MESA CON ALIMENTOS CON SELLO DE RECIBIDO DE VENTANILLA UNICA DE LA DELEGACION CUAUHTEMOC; CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO CON USO DISTINTO AL HABITACIONAL PARA LOS AÑOS 1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002 Y 2003 CON VIGENCIA DE UN AÑO CADA UNO RESPECTO DE LA ACCESORIA MARCADA CON LA LETRA "D" UBICADA EN EL No. 103 DE LA AV. MICHOACAN CON SELLOS DE RECIBIDO DE LA TESORERIA DEL DISTRITO FEDERAL; DECLARACION DE VALOR CATASTRAL Y PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL PARA EL 2º BIMESTRE DEL AÑO 2004 CON NUMERO DE CUENTA PREDIAL 027-085-02-000-9 QUE SEÑALA USO DIFERENTE AL HABITACIONAL Y CONSIGNA PAGO DE IMPUESTO PREDIAL POR CONCEPTO DE "ARRENDAMIENTO"; DOCUMENTOS COTEJADOS CON SUS ORIGINALES; ESTE CERTIFICADO SE EXPIDE CON FUNDAMENTO EN EL PRINCIPIO DE BUENA FE QUE ESTABLECE EL ARTICULO 32 DE LA LEY DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO PARA EL DISTRITO FEDERAL SIN PERJUICIO DE LO SEÑALADO POR EL ARTICULO 27 DE LA REFERIDA LEY; en términos de los Artículos 1º, 11 Fracción XVIII; 22 Fracción III, IV, V y VI; 71; 81 Fracción I y, Segundo Transitorio de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; 8º, 10 Fracción III, 33, 34, 35 Párrafo Segundo, 36, 37 y, Primero Transitorio del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; el uso(s) del suelo para FONDA-RESTAURANTE CON VENTA DE ANTOJITOS Y DERIVADOS, CREPAS, CAFE, ETC., en el inmueble antes referido, es anterior a la entrada en vigencia y obligatoriedad del Programa de Desarrollo Urbano de la propia Delegación, por lo que se convalidan derechos legítimamente adquiridos conforme a los principios señalados en los artículos 14, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y 5º del Código Civil para el Distrito Federal.

Este documento únicamente certifica el aprovechamiento del Uso del Suelo, en el sentido del cumplimiento de cualquier otro requisito que señalen leyes y disposiciones normativas en su materia. Cualquier alteración a este documento, constituye la comisión de delito de falsificación de documentos, sancionado según el Artículo 243 y demás relativos del Código Penal para el Distrito Federal. Regra de Derechos Recho No 550150 importe: 185500.00 (Quince mil noventa y nueve pesos 00/100 M.N.). Se expide en México, Distrito Federal, el día veintiseis de junio de 2004. Esta constancia es de vigencia permanente y no requiere renovación.

Handwritten signature and stamp of the Director General of Urban Development.

GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL
SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA
SELLA DE AUTORIZACION 2004
REGISTRO DE PLANES Y PROGRAMAS

002
085
065

19054







EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2679/2016

En ese sentido, de los Certificados de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, antes referidos, se advierte en el primero de ellos, esto es el de folio de ingreso 34324, que se tiene acreditado el uso de "FONDA- RESTAURANTE CON VENTA DE ANTOJITOS Y DERIVADOS, CREPAS, CAFÉ, ETC." en una superficie autorizada de 40.00 m<sup>2</sup> (cuarenta metros cuadrados), y del segundo con folio CE600240/2005, se advierte que se acredita el uso de "RESTAURANTE", en una superficie de 84.50 m<sup>2</sup> (ochenta y cuatro punto cincuenta metros cuadrados), que sumadas ambas superficies autorizadas dan un total de 124.50 m<sup>2</sup> (ciento veinticuatro punto cincuenta metros cuadrados), por lo que toda vez que ha quedado precisado en líneas que anteceden, que el uso desarrollado en el establecimiento visitado se homologa al de "RESTAURANTE" y que se desarrolla en una superficie ocupada por uso de 95.49 m<sup>2</sup> (noventa y cinco punto cuarenta y nueve metros cuadrados), se hace evidente que el uso de suelo y superficie (que incluso es menor a las superficies acreditadas) desarrollados en el inmueble visitado se encuentran acreditados para el mismo, de conformidad con los Certificados de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, folio de ingreso 34324, con fecha de ingreso dieciocho de junio de dos mil cuatro y folio CE600240/2005, con fecha de ingreso veinticuatro de octubre de dos mil cinco, referentes al inmueble visitado. -----

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 y superficie utilizados en el inmueble visitado, de conformidad con los Certificados de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, folio de ingreso 34324, con fecha de ingreso dieciocho de junio de dos mil cuatro y folio CE600240/2005, con fecha de ingreso veinticuatro de octubre de dos mil cinco, relativos al establecimiento visitado, en relación con el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismo que cita:-----

11/16

*"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*





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2679/2016

normas de ordenación. Comprende asimismo las disposiciones en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano".-----

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

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

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

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

I. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo. Es el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación de desarrollo urbano. Este documento no crea derechos de propiedad o posesión, no prejuzga sobre ellos, ni constituye permiso, autorización o licencia alguna.-----

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

El tiempo de vigencia para ejercitar las actividades para las que se expiden los certificados señalados en las fracciones I y II es de un año a partir del día siguiente al de su expedición. Una vez realizado el trámite para el cual fue solicitado cualquiera de los certificados antes señalados, no será necesario obtener una nueva certificación, a menos que se modifique el uso y superficie por uso solicitado del inmueble, o a través de los Programas de Desarrollo Urbano que entren en vigor.-----

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

La vigencia de este certificado será permanente, sin embargo la Secretaría en cualquier momento podrá solicitar a la Autoridad competente se 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. -----

*[Handwritten signature]*

12/16





**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2679/2016**

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

- a) Dentro de los 3 días hábiles posteriores a la presentación de la solicitud del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo;*
- b) De forma inmediata en la presentación del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Digital;*
- c) Dentro de los 40 días hábiles posteriores a la presentación de la solicitud del certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos. -----*

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

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 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 únicamente al establecimiento denominado "CREPERIE DE LA PAIX", ubicado en la planta baja de un inmueble constituido por planta baja y tres niveles, por lo que el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, no determinó la superficie del área de construcción de la totalidad del inmueble visitado, 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. -----

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 de los Certificados de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, folio de ingreso 34324, con fecha de ingreso dieciocho de junio de dos mil cuatro y folio CE600240/2005, con fecha de ingreso veinticuatro de octubre de dos mil cinco, relativos al establecimiento visitado, esta autoridad determina no imponer sanción alguna a la persona moral denominada "GRUPO





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2679/2016

\_\_\_\_\_ titular  
del inmueble objeto del presente procedimiento. -----

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 practicada por personal especializado en funciones de verificación, de conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa. -----

14/16

**TERCERO.-** Se resuelve no imponer sanción alguna a la persona moral denominada \_\_\_\_\_ VARIABLE, titular del inmueble 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 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. -----



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



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2679/2016

**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 **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.

15/16

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] titular del inmueble objeto del presente procedimiento, por conducto de su [REDACTED] autorizados en el presente procedimiento, en el domicilio ubicado en [REDACTED] en esta Ciudad, señalado para tales efectos, 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 visitado, previa razón que se levante para tal efecto, lo anterior de conformidad con los artículos 78 fracción I inciso c),





**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2679/2016**

80, 81 y 82 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, aplicado de manera supletoria al citado Reglamento en términos de su numeral 7.-----

**OCTAVO.-** Previa notificación de la presente determinación administrativa que obre en los autos del procedimiento número INVEADF/OV/DUYUS/2679/2016 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/EURM/JLM

