



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3274/2016

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

VISTOS para resolver en definitiva los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Tetiz, colonia Pedregal de San Nicolás 2ª Sección, Delegación Tlalpan, en la Ciudad de México, mismo que se señala en la fotografía inserta en la orden de visita de verificación materia del presente asunto, de conformidad con los siguientes:--

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

1. En fecha veintinueve de noviembre 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/3274/2016, misma que fue ejecutada el treinta 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. El quince de diciembre de dos mil dieciséis, se emitió acuerdo mediante el cual se tuvo por no presentado escrito de observaciones a que hace referencia el artículo 29 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----
3. Una vez substanciado el presente procedimiento de verificación, esta Instancia resuelve en términos de los siguientes:-----

1/16

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

PRIMERO. El Licenciado Israel González Islas, Director de Calificación "A" del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, es competente para resolver en definitiva el presente asunto con fundamento en los artículos 14 párrafo segundo, 16 primer párrafo y 122 apartado C Base Tercera fracción I de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1, 97 y 98 del Estatuto de Gobierno del Distrito Federal; 1, 2 último párrafo, 3 fracciones V y IX, 7, 9, 40, 48 y 54 fracción I de Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal; 1, 2 fracciones II y VI, 3, 5 y 6 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VIII, IX, 7 fracciones I, II, III, IV, 8, 9 y 13 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal; 1, 2 fracciones III y V, 6 fracción IV, 7 apartado A fracciones I inciso d) y IV, 8 fracción II, 18, 19 fracción IV y Décimo Primero Transitorio de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 1, 2, 3 fracción VII, 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, 37 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





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3274/2016

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

TERCERO. - LA CALIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN, se realiza de conformidad a lo previsto en el artículo 37 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, toda vez que vistas las constancias procesales que integran el presente procedimiento de verificación, se advierte que el visitado no presentó escrito de observaciones a que hace referencia el artículo 29 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a dictar resolución debidamente fundada y motivada de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos.

Se procede al estudio del texto del acta de visita de verificación, de la cual se desprende que personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, en relación con el objeto y alcance de la visita de verificación asentó como hechos, objetos, lugares y circunstancias, en la parte conducente, lo siguiente:

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

CONSTITUIDA PLENAMENTE EN EL DOMICILIO SEÑALADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN MISMO QUE COINCIDE CON LA FOTOGRAFÍA INSERTA, SE TRATA DE UN INMUEBLE DE PLANTA BAJA FACHADA COLOR AZUL CON ANUNCIO DENOMINATIVO "AIRE ACONDICIONADO AUTOMOTRIZ SERVICIO AJUSCO" Y LONA SOBRE FACHADA QUE A LA LETRA DICE RADIADORES VENTA Y REPARACIÓN CARGA DE GAS, CON CORTINA METALICA COLOR BLANCA, AL INTERIOR SE ADVIERTE HERRAMIENTA Y REFACCIONES TALES COMO MANÓMETROS; PÓLEAS, RADIADORES, LLAVES, ANTICONGELANTES, VENTILADORES Y MANGUERAS. RESPECTO AL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN PUNTO 1. EL USO DE SUELO OBSERVADO ES DE VENTA DE REFACCIONES Y REPARACIÓN DE AUTOMÓVILES. 2. LAS SUPERFICIES DEL INMUEBLE SON LAS SIGUIENTES A) B) Y C) ES DE VEINTIÚN PUNTO SETENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (21.76 M2) D) LA ALTURA ES DE TRES PUNTO SESENTA Y SEIS METROS (3.66 M) DE NIVEL DE BANQUETA E) NO SE OBSERVA ÁREA LIBRE. INCISOS A) SE EXHIBE Y SE DESCRIBE EN EL APARTADO DE DOCUMENTOS B) NO SE EXHIBE.





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3274/2016

De lo anterior, se hace evidente que los usos de suelo utilizados en el inmueble visitado, son de **"VENTA DE REFACCIONES"** mismo que por su propia naturaleza se homologa al de **"REFACCIONARIA"** y **"REPARACIÓN DE AUTOMOVILES"**, actividades que se desarrollan en una superficie ocupada por uso de 21.76 m2 (veintiuno punto setenta y seis metros cuadrados), misma que se determinó utilizando Telemetro laser digital marca Bosch GLM 150, lo anterior es así toda vez que el personal especializado en funciones de verificación al momento de practicar la visita de verificación observó herramienta y refacciones como manómetros, poleas, radiadores, llaves, anticongelantes, ventiladores y mangueras, entre otros, aunado a que señaló que el uso de suelo observado es de **"VENTA DE REFACCIONES Y REPARACION DE AUTOMOVILES"**, hechos que se toman por ciertos al ser asentados por el Personal Especializado en Funciones de Verificación Administrativa adscrito a este Instituto, quien cuenta con fe pública en los actos en que interviene en el ámbito de sus atribuciones, de conformidad con los artículos 29 fracción III de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal y 3 fracción XVI del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; a lo anterior sirve de apoyo la tesis aislada que a continuación se cita:-----

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

3/16

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".-----

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





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3274/2016

visita de verificación antes mencionada, por lo que muestra los siguientes documentos:-----

I.- CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACION DE USO DEL SUELO expedido por SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, tipo COPIA SIMPLE, con fecha de expedición VEINTICUATRO DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL TRECE, con vigencia de UN AÑO CONTADO A PARTIR DEL DÍA SIGUIENTE DE SU EXPEDICIÓN, FOLIO [REDACTED]

PARA EL DOMICILIO [REDACTED]

USOS DEL SUELO PERMITIDOS: HC (HABITACIONAL CON COMERCIO EN PLANTA BAJA) SUPERFICIE MÁXIMA DE DESPLANTE PARA EL COMERCIO 172.90M2, CON FIRMA DEL CERTIFICADOR C. ALBERTO AYALA SÁNCHEZ, SELLO DE CERTIFICACIÓN DE FECHA 2013.-----

Documental respecto de la cual para efectos de corroborar su existencia se adminicula directamente con el contenido del oficio 101.1705 de fecha doce de agosto de dos mil once signado por el Ingeniero Alejandro Fuente Aguilar, Director General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo y Vivienda del Distrito Federal mediante el cual señala que los certificados de Uso del Suelo en cualquiera de sus modalidades podrán ser consultados en la página electrónica de dicha Secretaría (www.seduvi.df.gob.mx), en: el icono de trámites y servicios, opción "Consulta de Certificados", en este caso con número de folio [REDACTED] año 2013, 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. -----

4/16

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





CDMX
CIUDAD DE MEXICO

EXPEDIENTE: INVEADF/OVDUYUS/3274/2016



Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda
Dirección General de Administración Urbana

2013

Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo

FECHA DE EXPEDICIÓN: 24 DE SEPTIEMBRE DEL 2013		FOLIO N° 27784-151HEAL 13	
DATOS DEL PREDIO O INMUEBLE (Datos proporcionados por el interesado en términos del Artículo 32 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal y del Artículo 310 del Nuevo Código Penal para el Distrito Federal)			
TETIZ	N° 01	Local Comercial	Manzana
PEDREGAL DE SAN NICOLÁS 2ª SECCION			14100
Colegio	Residuo		
TLALPAN			
Delegación			Cuenta Predial

ZONIFICACION
Certificado que de acuerdo al Programa Operacional de Desarrollo Urbano vigente para TLALPAN, aprobado por la H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal y publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 13 de agosto del 2010, para los efectos de zonificación y cumplimiento por parte de particulares y autoridades determine que a efectos de referencia se aplica la zonificación: HCD/100/B (Habitacional con comercio en planta baja) 3 niveles máximos de construcción, 30 metros de área libre y densidad B (Baja) una vivienda por cada 100ppm de la superficie total del terreno y HCD/100/B (Habitacional con comercio en planta baja) 3 niveles máximos de construcción, 30 metros de área libre y densidad B (Baja) una vivienda por cada 100ppm de la superficie total del terreno por Norma de Ordenación sobre Usos del Suelo en su artículo 40 de la Norma Cero-Cero.

USOS DEL SUELO PERMITIDOS: H (Habitacional)
—Habitacional Unifamiliar, Habitacional Multifamiliar—Gartas y casetas de vigilancia, —Estacionamientos públicos, privados y pensiones (se permitirán en todos los niveles)
—Habitacional Unifamiliar, Habitacional Multifamiliar—Carnicerías, pastelerías, recaderías, lecherías, venta de lácteos, embudidos, salchichonería, resisterías, tamperías, bienes alimenticios elaborados a partir de la materia prima ya procesada, entre otros, panaderías, pastelerías, neverías y dulcerías, misceláneas, tiendas de abarrotes, tiendas naturistas, máquinas de helados, artículos para fiestas, estancos, perfumerías, papelerías, papeterías, boticas y droguerías, zapaterías, boneterías, tiendas de telas y ropa, paqueterías y joyería, tiendas de equipos electrónicos, discos, música, regalos, decoración, deportes y juguetes, venta de mascotas y artículos para mascotas con servicios veterinarios, floristas y papelerías, fotocopias, papelerías, mercaderías y floristas, venta de alfileres, expendios de pan y venta de productos manufacturados, Consultorios para odontólogos, oftalmólogos, quiroprácticos, nutriólogos, psicólogos, dental y médicos, atención de adicciones, planificación familiar, terapia ocupacional y del habla, alcoholismo anónimos y neuróticos anónimos, Oficinas y despachos, servicios profesionales y de consultoría, notariales, jurídicos, advanes, financieros de Contabilidad y auditoría, agencias matrimoniales, de viajes, noticias, publicidad, relaciones públicas, cobranzas, colocación y administración de personal (1).

USOS DEL SUELO PERMITIDOS: HC (Habitacional con Comercio en planta baja)
—Habitacional Unifamiliar, Habitacional Multifamiliar—Carnicerías, pastelerías, recaderías, lecherías, venta de lácteos, embudidos, salchichonería, resisterías, tamperías, bienes alimenticios elaborados a partir de la materia prima ya procesada, entre otros, panaderías, pastelerías, neverías y dulcerías, misceláneas, tiendas de abarrotes, tiendas naturistas, máquinas de helados, artículos para fiestas, estancos, perfumerías, papelerías, papeterías, boticas y droguerías, zapaterías, boneterías, tiendas de telas y ropa, paqueterías y joyería, tiendas de equipos electrónicos, discos, música, regalos, decoración, deportes y juguetes, venta de mascotas y artículos para mascotas con servicios veterinarios, floristas y papelerías, fotocopias, papelerías, mercaderías y floristas, venta de alfileres, expendios de pan y venta de productos manufacturados, vinerías, ferreterías, material eléctrico, vidrieras y mueblerías, venta de enseres eléctricos, línea blanca, computadoras y equipos y muebles de oficina, Heladerías y accesorios con instalación, (tiendas con instalación, Mercados, pizzer, Tiendas de materiales de construcción, carpintería, Material para acabados, materiales para baño, cocinetas, pintura y azulejo, Venta de productos alimenticios, bebidas y tabaco, Madererías, materiales de construcción, venta y alquiler de cimbra, cemento, cal, grava, arena, varilla y materiales metálicos, consultorios para odontólogos, oftalmólogos, quiroprácticos, nutriólogos, psicólogos, dental y médicos, atención de adicciones, planificación familiar, terapia ocupacional y del habla, alcoholismo anónimos y neuróticos anónimos, Edición y desarrollo de software, oficinas para alquiler y venta de bienes raíces, asos para limpieza, espejerías y deportes, equip de equipos, mobiliario y bienes muebles, renta de vehículos y agencia automotriz, oficinas de intermediarios de asistencia, oficinas y despachos, servicios profesionales y de consultoría, notariales, jurídicos, advanes, financieros de contabilidad y auditoría, agencias matrimoniales, de viajes, noticias, publicidad, relaciones públicas, cobranzas, colocación y administración de personal, Gartas y casetas de vigilancia, Laboratorios de análisis clínicos, dentales y radiografías, especializados (genéticos), taller médico dental, Guarderías, jardines de niños y escuelas para niños ciegos y centros de desarrollo infantil (permitidos en todos los niveles), Capacitación técnica y de oficios, academias de belleza, idiomas, contabilidad, computación, manejo, danza, teatro, música y bellas artes, gimnasios, centros de adiestramiento físico en yoga, artes marciales, físico culturismo, natación, pesas, Salones para fiestas infantiles, Centros deportivos, albercos y canchas deportivas bajo techo y descubierta, práctica de golf y squash, Templos y lugares de culto, estaciones religiosas, seminarios y congresos, Restaurante sin venta de bebidas alcohólicas, cafés, tiendas, loncherías, taquerías, fuentes de sodas, misceláneas, loncherías y cocinas económicas, Comida para llevar o para consumirlo por contrato a empresas e instituciones sin servicio de comedor, Salas de belleza, tienda de belleza sin drogas, peluquerías y salserías en general, estudios fotográficos, lavanderías, tintorerías, excepción de ropa para lavado y planchado, seguir de ropa (trajes y smokings) y renta de computadoras con o sin servicios de internet, reparación y mantenimiento de bicicletas, teléfonos celulares, relojes y joyería, de calzado, electrodomésticos e instalaciones domésticas, equipos de presión, computo y video, limpieza y reparación de muebles y asientos, cerrajerías, servicios de alfarería, electrónicos, equip y reparación de artículos en general, Agencias de correos, telegrafos y teléfonos, Velocímetros, agencias funerarias, agencias de información sin cremita, Servicios de jardinería, lavado y tinte de alfombras, cortinas y muebles, Bancos, cajeros automáticos y casas de cambio, Montepíos, casas de bolsa, aseguradoras, sociedades de inversión, cajas de ahorro, casas de préstamo y casas de empeño, Servicio de mudanzas, servicio de grúas para vehículos, Estacionamientos públicos, privados y pensiones (se permitirán en todos los niveles), Reparación, mantenimiento, renta de maquinaria y equipo en general, talleres de soldadura, taller de automóviles y camiones, talleres de reparación de autoeléctricos, y equipos de computo, vulcanizadora, Centros de diagnóstico sin reparación del vehículo o lavado manual, servicio de lavavitrinos y balanceo, producción artesana y microindustrial de alimentos (horreerías, panaderías), confección de prendas de vestir, confección de otros artículos textiles a partir de telas, cuero y piel, producción de artículos de madera, carpintería y ebanistería, producción de artículos de papel, cartón o cartoncillo, producción de artículos de vidrio y cerámicos no estructurales, envasado de aguas purificadas o de embotellado, producción de velas y abajones, Herramientas, elaboración de piezas de joyería y orfebrería, lamparas y candiles de uso doméstico y empresarial, juguetes de diversos tipos, instrumentos musicales, artículos y aparatos deportivos y otros manufacturados metálicos, canchales, fond y suabados, Ensamble de equipos, aparatos, accesorios y componentes de informática a nivel microindustrial.

Nota: Los usos que no están señalados en esta tabla se sujetarán al procedimiento establecido en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

6/16



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

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



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3274/2016

Ahora bien, aún y cuando el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con folio número [REDACTED] con fecha de expedición del veinticuatro de septiembre de dos mil trece, fue expedido a favor de un predio ubicado en Tetiz, número [REDACTED] colonia [REDACTED] con cuenta predial [REDACTED] domicilio que no es precisamente el señalado en la orden de visita de verificación en la que se identifica el inmueble mediante fotografía inserta en la misma, también lo es que al ingresar la cuenta catastral advertida en el Certificado de referencia en el "SIG" (Sistema de Información Geográfica) del sitio de "internet" que puede ser consultado de la página electrónica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal (www.seduvi.df.gob.mx), se advierte que dicho inmueble coincide con el punto de referencia asentado por el personal especializado en funciones de verificación en el acta de visita de verificación, es decir, esquina con "ACANCEH", tal y como fue constatado por esta autoridad, en ese sentido, se presume salvo prueba en contrario, que dicho Certificado fue expedido a favor del inmueble visitado, lo anterior aunado a que el promovente para acreditar los hechos o circunstancias argüidos, presentó el acervo probatorio anteriormente señalado, lo cual constituye para esta autoridad el reconocimiento de que el promovente actúa en el proceso con probidad, con el sincero convencimiento de hallarse asistido de razón, y que por esa circunstancia pueden aportar ese tipo de medios de prueba, máxime que por la aceptación de la oferente y la falta de reticencia o prueba en contrario exige la aplicación de las reglas de la lógica y la experiencia, por lo que sirve de apoyo la siguientes tesis: -----

7/16

Época: Novena Época

Registro: 179656

Instancia: SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL CUARTO CIRCUITO

Tipo Tesis: Tesis Aislada

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Localización: Tomo XXI, Enero de 2005

Materia(s): Administrativa

Tesis: IV.2o.A.118 A

Pag. 1725

[TA]; 9a. Época; T.C.C.; S.J.F. y su Gaceta; Tomo XXI, Enero de 2005; Pág. 1725

BUENA FE. ES UN PRINCIPIO DE DERECHO POSITIVO EN MATERIA ADMINISTRATIVA.

Conforme al artículo 13 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, la actuación administrativa en el procedimiento se desarrollará con arreglo a diversos principios, entre ellos, el de la buena fe; por tanto, debe considerarse que éste es un principio de derecho positivo que norma la conducta de la administración hacia los administrados y de éstos hacia aquélla, y que, por constituir un concepto jurídico indeterminado, debe ponderarse objetivamente en cada caso, según la intención revelada a través de las manifestaciones exteriores de la conducta, tanto de la administración pública como del administrado. En esa tesitura, si el precepto legal en comento prohíbe a las autoridades administrativas toda actuación contraria a la buena fe, el acto en que tal actuación se concrete es contrario a derecho, ilícito y, por tanto, debe declararse inválido.





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3274/2016

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL CUARTO CIRCUITO.

Amparo directo 11/2004. Profesionales Mexicanos de Comercio Exterior, S.C. 28 de septiembre de 2004. Unanimidad de votos. Ponente: José Carlos Rodríguez Navarro. Secretaria: Rebeca del Carmen Gómez Garza.

TAJ; 10a. Época; T.C.C.; S.J.F. y su Gaceta; Libro XIII, Octubre de 2012, Tomo 4; Pág. 2517

DOCTRINA DE LOS ACTOS PROPIOS. SU DERIVACIÓN INMEDIATA Y DIRECTA DEL PRINCIPIO GENERAL DE BUENA FE.

La buena fe se define como la creencia de una persona de que actúa conforme a derecho; constituye un principio general del derecho, consistente en un imperativo de conducta honesta, diligente, correcta, que exige a las personas de derecho una lealtad y honestidad que excluya toda intención maliciosa. Es base inspiradora del sistema legal y, por tanto, posee un alcance absoluto e irradia su influencia en todas las esferas, en todas las situaciones y en todas las relaciones jurídicas. Ahora bien, a partir de este principio, la doctrina y la jurisprudencia han derivado diversas instituciones, entre las que por su importancia para la resolución de problemas jurídicos destaca la llamada doctrina o teoría de los actos propios, que deriva de la regla consignada en el brocardo que reza: "venire contra factum proprium, nulla conceditur", la cual se basa en la inadmisibilidad de que un litigante fundamente su postura al invocar hechos que contraríen sus propias afirmaciones o asuma una actitud que lo coloque en oposición con su conducta anterior y encuentra su fundamento en la confianza despertada en otro sujeto de buena fe, en razón de una primera conducta realizada, la cual quedaría vulnerada si se estimara admisible aceptar y dar curso a una pretensión posterior y contradictoria.

8/16

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO

Amparo directo 614/2011. María de Lourdes Cashonda Bravo. 8 de diciembre de 2011. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Francisco Mota Cienfuegos. Secretaria: María Estela España García.

Amparo directo 183/2012. Comunicaciones Nextel de México, S.A. de C.V. 19 de abril de 2012. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Francisco Mota Cienfuegos. Secretaria: Ariadna Ivette Chávez Romero.

Amparo en revisión 85/2012. Ilena Fabiola Terán Camargo. 19 de abril de 2012. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Francisco Mota Cienfuegos. Secretaria: Ariadna Ivette Chávez Romero.

Amparo directo 237/2012. Mireya Leonor Flores Nares. 10 de mayo de 2012. Unanimidad de votos. Ponente: Neófito López Ramos. Secretario: José Luis Evaristo Villegas. -----

Una vez precisando lo anterior, si bien es cierto de la descripción realizada por el personal especializado en funciones de verificación, se advierte que dicho Certificado tenía una vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, esto fue hasta el veinticinco de septiembre de dos mil catorce, no encontrándose vigente al momento de la visita de verificación, también lo es que el mismo fue expedido conforme a "DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN TLALPAN DEL DISTRITO FEDERAL", publicado en la Gaceta Oficial





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3274/2016

del Distrito Federal el trece de agosto de dos mil diez vigente al momento de la visita de verificación materia del presente asunto, como al momento que se emite la presente determinación, por lo que el mismo será tomado en cuenta para efectos de emitir la presente determinación.-----

En ese sentido, del estudio y análisis del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con folio número [REDACTED] con fecha de expedición del veinticuatro de septiembre de dos mil trece, mismo que 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, se desprende que al inmueble visitado le son aplicables las zonificaciones **Habitacional (H)** y por Norma de Ordenación sobre Vialidad **Habitacional con Comercio en Planta Baja (HC)** (esta última que al ser la que más beneficio le otorga al visitado es la que esta autoridad tomará en cuenta para efectos de emitir la presente determinación) teniendo permitido -entre otros- el uso de suelo de "REFACCIONARIAS", por lo que derivado de que el personal especializado en funciones de verificación asentó en el acta de visita de verificación que las actividades observadas son de "**VENTA DE REFACCIONES**" misma que por su propia naturaleza se homologa al de "**REFACCIONARIA**", se hace evidente que dicho uso de suelo utilizado en el inmueble visitado, es el PERMITIDO para el inmueble de referencia, en las normas de ordenación sobre uso de suelo, de conformidad con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con folio número [REDACTED], con fecha de expedición del veinticuatro de septiembre de dos mil trece, antes referido.-----

9/16

En virtud de lo anterior, esta autoridad determina que el visitado observa las disposiciones legales y reglamentarias en materia de uso del suelo, únicamente respecto del uso de suelo de "**VENTA DE REFACCIONES**" misma que por su propia naturaleza se homologa al de "**REFACCIONARIA**", de conformidad con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con folio número [REDACTED] con fecha de expedición del veinticuatro de septiembre de dos mil trece, 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:-----





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3274/2016

“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”.

“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:

10/16

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.





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3274/2016

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

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

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

11/16

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

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

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

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

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.





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3274/2016

Ahora bien, es importante señalar que esta autoridad no se pronuncia respecto a la superficie asentada por el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, para el desarrollo de las actividades que se observaron en el inmueble visitado, es decir, de **"VENTA DE REFACCIONES"** misma que por su propia naturaleza se homologa al de **"REFACCIONARIA"**, toda vez que el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con folio número [REDACTED] con fecha de expedición del veinticuatro de septiembre de dos mil trece, únicamente señala los usos permitidos para el inmueble visitado, en términos de las zonificaciones aplicables, superficie del predio, superficie construida del predio, superficie máxima de construcción y superficie máxima de desplante para el comercio, sin referir una superficie autorizada para el desarrollo de sus actividades, por lo que no se cuenta con elementos suficientes que permitan determinar el cumplimiento respecto de dicho punto, por lo que esta autoridad únicamente califica el cumplimiento en relación al uso de suelo utilizado en el inmueble en cita y no así a la superficie utilizada para el desarrollo del mismo.

Adicionalmente el personal especializado en funciones de verificación asentó que el uso de suelo también es el de: "REPARACION DE AUTOMOVILES", sin embargo dicha observación no crea convicción a esta autoridad, ya que al analizar en conjunto los datos de superficie de uso, así como los datos observados, sin que de ellos se advierta automóvil o vehículo alguno que se encuentre en reparación, es como se considera que no existen elementos que hagan tener por acreditada la actividad de reparación de vehículos, consecuentemente esta autoridad se encuentra imposibilitada para **determinar el cumplimiento o incumplimiento** a lo que disponen los Programas Vigentes en materia de Uso de Suelo y Normas de Ordenación en función de la Zonificación correspondiente, o bien, en las disposiciones establecidas en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, su respectivo Reglamento y Programa Delegacional de Desarrollo Urbano correspondiente, en tenor de los razonamientos anteriores.

12/16

"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".

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





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3274/2016

textual, lo siguiente: -----

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

- I. De uso habitacional de más de diez mil metros cuadrados de construcción;
- II. De uso no habitacional de más de cinco mil metros de construcción;
- III. De usos mixtos de cinco mil o más metros cuadrados de construcción;
- IV. Estaciones de servicio de combustible para carburación como gasolina, diesel, gas LP y gas natural, para el servicio público y/o autoconsumo
- V. Crematorios
- VI. Se aplique la Norma de Ordenación General número 10.

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

13/16

Es decir, en el caso en concreto, el inmueble visitado es destinado para "VENTA DE REFACCIONES" misma que por su propia naturaleza se homologa al de "REFACCIONARIA", en una superficie construida de 21.76 m2 (veintiuno punto setenta y seis metros cuadrados), consecuentemente no se actualiza ninguna de las hipótesis señaladas en el precepto legal antes transcrito, ya que el establecimiento visitado NO es de (I) uso habitacional de más de diez mil metros cuadrados de construcción; (II) de uso no habitacional de más de cinco mil metros cuadrados de construcción; (III) de usos mixtos de cinco mil o más metros cuadrados de construcción; (IV) Estación de servicio de combustible para carburación como gasolina, diese, gas LP y gas Natural, para el servicio público y/o autoconsumo; (V) Crematorio, ni (VI) se aplica la Norma de Ordenación General número diez (10), consecuentemente no requiere dictamen de impacto urbano o urbano-ambiental a que hace referencia dicho precepto legal.-----

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 lo dispuesto por el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, con folio número [REDACTED] con fecha de expedición del veinticuatro de septiembre de dos mil trece, esta autoridad determina no imponer sanción alguna al C. Titular y/o Propietario y/o Poseedor del





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3274/2016

inmueble materia del presente procedimiento. -----

Con fundamento en el artículo 87 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal y 37 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 al C. Titular y/o Propietario y/o Poseedor del inmueble materia 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. -----





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3274/2016

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 o www.infodf.org.mx-----

SÉPTIMO.- Notifíquese personalmente al C. Titular y/o Propietario y/o Poseedor del inmueble materia del presente procedimiento, ubicado en Tetiz, colonia Pedregal de San Nicolás 2ª Sección, Delegación Tlalpan, en la Ciudad de México, mismo que se señala en la fotografía inserta en la orden de visita de verificación, lo anterior, de conformidad con los artículos 78 fracción I inciso c), 80, 81 y 82 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, aplicado de manera supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal en términos de su numeral 7. -----





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3274/2016

OCTAVO.- Previa notificación de la presente determinación administrativa que obre en los autos del procedimiento número INVEADF/OV/DUYUS/3274/2016 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.-----

LFS/MAGT/CJH 

