En la Ciudad de México, a diez de septiembre de dos mil dieciocho. ----------
---
VISTOS para resolver en definitiva los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble denominado "COLEGIO LIBERTADORES INDIVIDUALES", ubicado en Prolongación 20 (veinte) de Noviembre, número 8 (ocho), colonia Barrio San Andrés, Delegación Tláhuac, en esta Ciudad, de conformidad con los siguientes: ----------
---

----------**R E S U L T A N D O S**----------
---

**1.-** En fecha siete de agosto de dos mil dieciocho, se emitió la orden de visita de verificación al inmueble citado al rubro, identificada con el número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/2601/2018, misma que fue ejecutada el nueve del mismo mes y año por personal especializado en funciones de verificación a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados.----------
---

**2.-** En fecha veintiocho de agosto de dos mil dieciocho, se emitió acuerdo mediante el cual se tuvo por no presentado el 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: ----------
---

----------**C O N S I D E R A N D O S**----------
---

**PRIMERO.** El Licenciado Israel González Islas, Director de Calificación "A" del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, es competente para resolver con fundamento en los artículos 14 párrafo segundo, 16 primer párrafo y 122 apartado A, fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 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, 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 del Distrito Federal, así como al Programa General de Desarrollo Urbano, Programa



INVEA DF
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

Delegacional y/o Parcial de Desarrollo Urbano para la **Delegación Tláhuac,** 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 a la calificación del texto del acta de visita de verificación, en cumplimiento a la orden de visita de verificación materia del presente procedimiento, de la que se desprende que el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, asentó en la parte conducente, lo siguiente: ----------

---

DE NIÑOS Y ESCUELAS PARA NIÑOS [illegible]
En relación con el objeto y alcance de la Orden de Visita de Verificación, se hacen constar los siguientes HECHOS / OBJETOS / LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS:
PLENAMENTE CONSTITUIDO EN EL DOMICILIO INDICADO E[redacted] PERSONA A LA QUE LE CERCIORANDOME DE SER EL CORRECTO ME ATIENDE LA C. [redacted] CARTA DE DERECHOS Y ENTREGO LA PAPELERÍA CORRESPONDIENTE ORIGINAL DE [redacted] OBLIGACIONES Y CARTA CORTESIA, ME PERMITE EL ACCESO Y PUEDO OBSERVAR UN INMUEBLE DE PLANTA BAJA Y UN NIVEL, EN FACHADA OBSERVO LA DENOMINACIÓN [redacted] EN PLANTA BAJA SE OBSERVA ÁREA DE DIRECCIÓN, AULAS, AREA DE COCINA, SANITARIOS Y PATIO DESCUBIERTO CON JUEGOS INFANTILES, SE OBSERVA UNA ESCALERA LA CUAL CONDUCE AL PRIMER NIVEL EL CUAL TIENE USO HABITACIONAL, CON RESPECTO AL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN: 1) LA EDIFICACIÓN CUENTA CON DOS NIVELES (PLANTA BAJA Y UN NIVEL), 2) LOS USOS OBSERVADOS SON EN PLANTA BAJA ESTANCIA INFANTIL Y EN PRIMER NIVEL HABITACIONAL, 3) A) LA SUPERFICIE ES DE DOSCIENTOS CINCUENTA Y OCHO PUNTO TREINTA Y DOS METROS CUADRADOS (258.32 M2), B) LA SUPERFICIE UTILIZADA PARA EL USO DE ESTANCIA INFANTIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y OCHO PUNTO TREINTA Y DOS METROS CUADRADOS (258.32 M2) Y PARA LA HABITACIONAL CUARENTA Y CINCO PUNTO CINCUENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS (45.59 M2), C) SUPERFICIE CONSTRUIDA ES DE TRESCIENTOS TRES PUNTO NOVENTA Y UN METROS CUADRADOS (303.91 M2), D) LA ALTURA DEL INMUEBLE ES DE CUATRO PUNTO SESENTA Y SEIS METROS (4.66 M). E) SUPERFICIE DE AREA LIBRE ES DE CIENTO NUEVE PUNTO TREINTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (109.34 M2) Y CON REFERENCIA A LOS NUMERALES A, B Y C EXHIBE CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO DESCRITO EN EL APARTADO CORRESPONDIENTE.

---

De lo anterior, se hace evidente que el uso de suelo utilizado en el inmueble visitado, es de **"ESTANCIA INFANTIL"**, mismo que por su propia naturaleza se homologa al de **"GUARDERÍA"**, actividad que se desarrolla en una superficie de 258.32 m2 (doscientos cincuenta y ocho punto treinta y dos 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 observo área de dirección, aulas, área de cocina, sanitarios, patio con juegos infantiles, entre otros, aunado a que señaló que el uso de suelo observado es de **"ESTANCIA INFANTIL"**, 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



**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 de verificación, lo siguiente: ----------

antes mencionada, por lo que muestra los siguientes documentos:
I.- **CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO** expedido por **SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA**, tipo **ORIGINAL**, con fecha de expedición **VEINTIDOS DE JUNIO DE DOS MIL DIECIOCHO**, con vigencia de **UN AÑO CONTADO APARTIR DEL DÍA SIGUIENTE A SU EXPEDICIÓN**, **FOLIO NÚMERO 32090-151TECA18**, **DATOS DEL INMUEBLE EN CALLE PROLONGACION 20 DE NOVIEMBRE, NÚMERO OFICIAL 49, COLONIA BARRIO SAN ANDRES, C.P. 13099, DELEGACIÓN TLAHUAC. SUPERFICIE DEL PREDIO 272.25 M2, ENTRE LOS USOS PERMITIDOS SE OBSERVA HABITACIONAL UNIFAMILIAR, HABITACIONAL PLURIFAMILIAR, GUARDERIAS, JARDIN DE NIÑOS Y ESCUELAS PARA NIÑOS ATIPICOS Y CENTROS DE DESARROLLO INFANTIL ENTRE OTROS.**

---

Por lo que respecta a dicha documental, es de señalar que al proceder a realizar su consulta en la página electrónica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (www.seduvi.cdmx.gob.mx), en el icono de "Consulta tu certificado", con los datos

solicitados en dicho sistema, portal electrónico que es utilizado para dicho fin por esta autoridad atendiendo al 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 dicha página electrónica. Por lo que se procedió a ingresar los datos contenidos en el mismo obteniendo de dicha consulta la siguiente información *"El certificado solicitado no puede validarse en la página web, debido a que se encuentra en Proceso Administrativo, de Digitalización o Dictaminación"*, información con la que esta autoridad considera que fue imposible su validación respecto a su autenticidad de contenido; aunado a que la misma no se tiene a la vista de esta autoridad para su estudio y análisis, debido a que no obra en los autos del expediente en que se actúa, en consecuencia esta autoridad determina no tomar en cuenta dicho certificado para la emisión de la presente resolución. ----------
---

En consecuencia y toda vez que de las constancias que obran agregadas en el expediente en que se actúa NO se advierte documental alguna con la cual se acredite el uso de suelo y superficie utilizados en el establecimiento visitado, esta autoridad para efectos de emitir la presente determinación considera procedente entrar al estudio y análisis de lo dispuesto en el **"DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN TLÁHUAC"** publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el veinticinco de septiembre de dos mil ocho, (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto). ----------
---



Por lo que resulta procedente como primer paso, identificar la ubicación del inmueble visitado, apoyándose esta autoridad para tal efecto, del "SIG" (Sistema de Información Geográfica) del sitio de "internet" que puede ser consultado en la página electrónica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal http://www.seduvi.cdmx.gob.mx, del que se advierte que la zonificación que le corresponde al inmueble de cuenta es la de **Habitacional (H),** y si bien es cierto dicho sistema de Información señala el domicilio ubicado en Prolongación 20 (veinte) de Noviembre, Lote 8 (ocho), Barrio San Andrés, mismo que no es precisamente el que se señala en la orden de visita de verificación, también lo es que dicho domicilio coincide con los puntos de identificación y/o referencia, señalados en el acta de visita de verificación por el personal especializado en funciones de verificación, es decir "*...JAZMÍN Y CALLE D...*" (sic), bajo este contexto, se tiene que los datos encontrados en el Sistema de Información Geográfica (SIG), salvo prueba en contrario corresponden al inmueble visitado, tal y como se advierte a continuación: ----------
---
---

**700-CVV-RE-07**
**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2601/2018**

**Información General**

| | |
|---|---|
| **Cuenta Catastral** | 157_967_08 |
| **Dirección** | |
| **Calle y Número:** | PROL 20 DE NOVIEMBRE L-8 |
| **Colonia:** | BARRIO SAN ANDRÉS |
| **Código Postal:** | 13099 |
| **Superficie del Predio:** | 266 m2 |

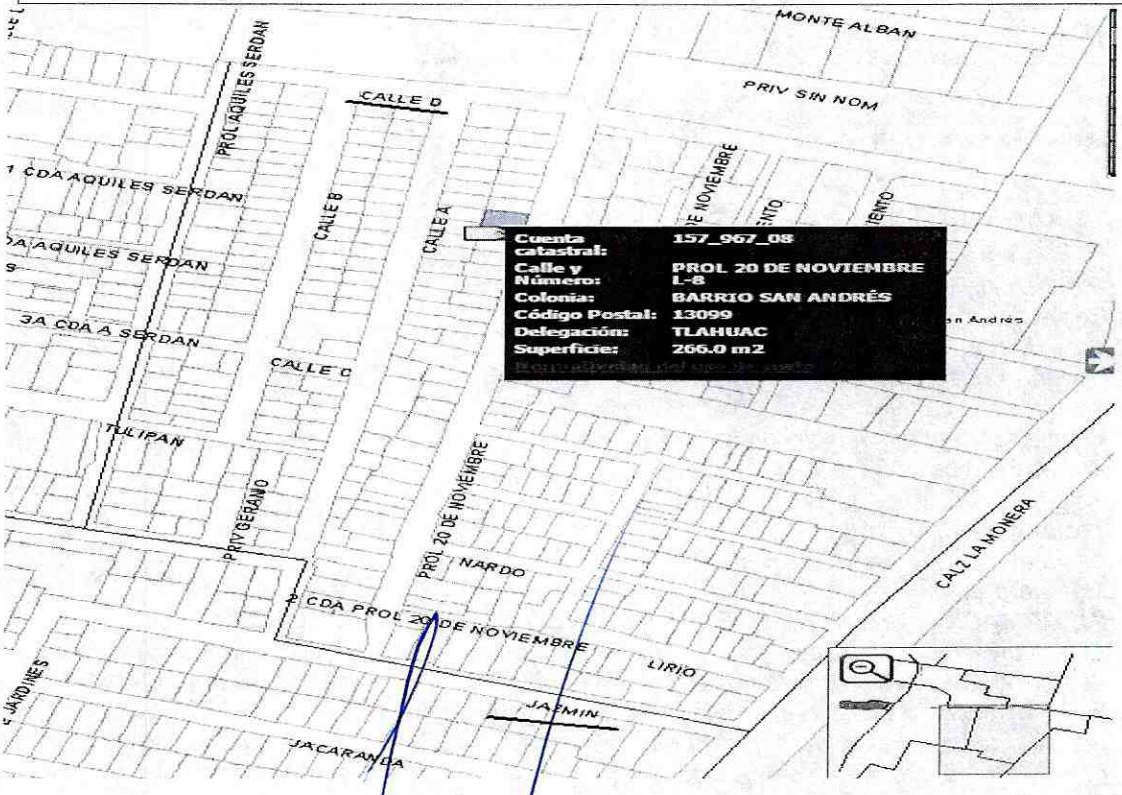
"VERSIÓN DE DIVULGACIÓN E INFORMACIÓN, NO PRODUCE EFECTOS JURÍDICOS". La consulta y difusión de esta información no constituye autorización, permiso o licencia sobre el uso de suelo. Para contar con un documento de carácter oficial es necesario solicitar a la autoridad competente, la expedición del Certificado correspondiente.

**Ubicación del Predio**

Este croquis puede no contener las ultimas modificaciones al predio, producto de fusiones y/o subdivisiones llevadas a cabo por el propietario.

**Zonificación**

| Uso del Suelo 1: | Niveles: | Altura: | % Área Libre | M2 min. Vivienda: | Densidad | Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*) | Número de Viviendas Permitidas |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Habitacional Ver Tabla de Uso | 2 | - * - | 40 | 0 | B(Baja 1 viv/100 m2) | 319 | 3 |






INVEA DF

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

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 la de 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, otorgarle valor probatorio idóneo, 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. Adicionalmente que el contenido de la información obtenida del Sistema de Información Geográfica (SIG SEDUVI) antes citada, es una transcripción de la información de los Programas de Desarrollo Urbano inscritos sobre el registro de Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, por lo que resulta procedente otorgarle valor probatorio idóneo, lo anterior, de conformidad con el cuadro siguiente: ---------- 6/16

---

El contenido del presente documento es una transcripción de la información de los Programas de Desarrollo Urbano inscritos sobre el registro de Planes y Programas de esta Secretaría , por lo que en caso de existir errores ortográficos o de redacción, será facultada exclusiva de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda proceder a su rectificación.

---

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

---

---

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

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

*El artículo 188 del Código Federal de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria a la Ley de Amparo, en términos de lo previsto en el diverso artículo 2o. de este ordenamiento legal, dispone: "Para acreditar hechos o circunstancias en relación con el negocio que se ventila, pueden las partes presentar fotografías, escritos o notas taquigráficas, y, en general, toda clase de elementos aportados por los descubrimientos de la ciencia.";*

*asimismo, el diverso artículo 210-A, párrafo primero, de la legislación que se comenta, en lo conducente, reconoce como prueba la información generada o comunicada que conste en medios electrónicos, ópticos o en cualquiera otra tecnología; ahora bien, entre los medios de comunicación electrónicos se encuentra "internet", que constituye un sistema mundial de diseminación y obtención de información en diversos ámbitos y, dependiendo de esto último, puede determinarse el carácter oficial o extraoficial de la noticia que al efecto se recabe, y como constituye un adelanto de la ciencia, procede, en el aspecto normativo, otorgarle valor probatorio idóneo.*
*TERCER TRIBUNAL COLEGIADO DEL QUINTO CIRCUITO.*
*Amparo en revisión 257/2000. Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero. 26 de junio de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Epicteto García Báez.*------
---

En tal virtud, la información antes referida se relaciona con el apartado "4.3.1 Suelo Urbano" del **"DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN TLÁHUAC"** publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el veinticinco de septiembre de dos mil ocho, (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), a efecto de conocer las características que resulten aplicables al predio de interés, mismo que para mayor referencia a continuación se citan: ----------
---

***Habitacional (H):*** Aplica principalmente en las zonas en las que actualmente existe este uso y que sus ventajas de localización y limitantes de servicios fomentan el mismo. En esta zona se debe evitar la proliferación de usos diferentes al habitacional, a excepción de las áreas verdes. ----------
---

7/16

Ahora bien, para determinar si el uso de suelo de **"ESTANCIA INFANTIL"**, mismo que por su propia naturaleza se homologa al de **"GUARDERÍA",** se encuentra permitido para el inmueble visitado en términos de la zonificación aplicable, esta autoridad determina procedente entrar al estudio y análisis de la Tabla de Usos del Suelo contenida en el citado **"DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN TLÁHUAC"** publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el veinticinco de septiembre de dos mil ocho, (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), de la que se advierte lo siguiente: ----------
---
---
---
---
---
---
---
---
---

Uso Permitido

Uso Prohibido

**NOTAS:**

1- 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.

2- Los equipamientos públicos existentes, quedan sujetos a lo dispuesto por el Artículo 3° Fracción IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; así como las disposiciones aplicables sobre bienes inmuebles públicos.

| Clasificación de Usos del Suelo | | | | H Habitacional | HC Habitacional con Comercio en Planta Baja | HM Habitacional Mixto | CB Centro de Barrio | E Equipamiento | EA Espacios Abiertos |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Servicios | Servicios técnicos, profesionales y sociales | Servicios especializados de salud | Laboratorios de análisis clínicos, dentales y radiografías, especializados (genéticos), taller médico dental. | ■ | | | | | ■ |
| | | | Centros antirrábicos, clínicas y hospitales veterinarios. | ■ | ■ | ■ | ■ | | ■ |
| | | Servicios de Asistencia Social | Asilo de ancianos y personas con capacidades diferentes; servicios de adopción, orfelinatos, casas de cuna y centros de integración familiar y juvenil. | ■ | ■ | | ■ | | ■ |
| | | Servicios de educación preescolar y cuidado de menores | Guarderías, jardines de niños y escuelas para niños atípicos y centros de desarrollo infantil (permitidos en todos los niveles). | | | | | | ■ |
| | | Servicios de capacitación, deportivos, culturales y recreativos a escala vecinal | 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. | ■ | | | | | ■ |
| | | | Bibliotecas, hemerotecas; ludotecas, centros comunitarios y culturales. | ■ | ■ | | | | |
| | | Servicios de capacitación, educación e investigación en general | Escuelas primarias, secundarias técnicas. | ■ | ■ | | | | ■ |
| | | | Preparatorias, vocacionales y normales, institutos tecnológicos, politécnicos, universidades y postgrados; centros de investigación científica y tecnológica. | ■ | ■ | | ■ | | ■ |
| | | | Laboratorio para análisis de mecánica de suelo, laboratorio para análisis de alimentos, laboratorio de pruebas de calidad de equipos materiales en general. | ■ | ■ | | ■ | ■ | ■ |
| | | Servicios deportivos, culturales, recreativos, y religiosos en general | Auditorios, teatros, cines, salas de concierto y cinetecas, centros de convenciones, centros de exposiciones, galerías de arte y museos. | ■ | ■ | | ■ | | ■ |
| | | | Jardines botánicos, zoológicos y acuarios, planetarios, observatorios o estaciones meteorológicas. | ■ | ■ | ■ | ■ | | |

8/16



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

En dicho sentido, se advierte que el uso de suelo de **"ESTANCIA INFANTIL"**, mismo que por su propia naturaleza se homologa al de **"GUARDERÍA",** en los inmuebles a los que les corresponde la zonificación **Habitacional (H)**, la cual le es aplicable al inmueble visitado, se encuentra PERMITIDO, por lo que se hace evidente que el uso de suelo desarrollado en el inmueble visitado es el permitido en las normas de zonificación y ordenación en materia de uso de suelo, en términos de la zonificación aplicable, de conformidad con el **"DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN TLÁHUAC"** publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el veinticinco de septiembre de dos mil ocho, (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto). -----

---

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 utilizado en el establecimiento visitado, en términos de la zonificación aplicable al mismo, en relación directa con la Tabla de Usos del Suelo del citado **DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN TLÁHUAC"** publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el veinticinco de septiembre de dos mil ocho, (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), de conformidad con lo dispuesto en 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 158 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".*----------
>
> ---
>
> ***"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 158**. Los certificados de zonificación se clasifican en:* ----------

*I. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo. Es el documento público impreso en hoja de papel seguridad 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 en medios electrónicos. Este documento no crea derechos de propiedad, posesión, ni prejuzga sobre ellos ni constituye permiso, autorización o licencia alguna.* ----------

*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 contado a partir del día siguiente al de su expedición.* ---------- 10/16

*Una vez realizado el trámite para el cual fue solicitado cualquiera de los certificados antes señalados, y habiéndolo ejercido con una declaración de apertura, licencia de funcionamiento, licencia o manifestación de construcción, no será necesario obtener un nuevo Certificado, a menos que se modifique el uso y superficie solicitado del inmueble, o debido a las modificaciones a los Programas Parciales de Desarrollo Urbano o Delegacionales 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 Parcial de Desarrollo Urbano o del Programa Delegacional 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 de conformidad a lo dispuesto en el artículo 161 del Reglamento.* ----------

*Los propietarios, poseedores, o sus causahabientes podrán solicitar el reconocimiento de los derechos adquiridos respecto de los usos del suelo, que de manera legítima y continua han aprovechado en relación a un bien inmueble en su totalidad, o en unidades identificables de éste, siempre y cuando se encuentre en alguno de los siguientes supuestos:* ----------

*a) Para usos cuyo aprovechamiento se haya iniciado con anterioridad a la entrada en vigor de los planes parciales de desarrollo urbano aprobados y publicados en el Diario Oficial de la Federación del año 1982; o* ----------

*b) Para usos permitidos en los planes o Programas Parciales de Desarrollo Urbano que se hayan aprobado y publicado en el Diario Oficial de la Federación el 17 de mayo de 1982 y hasta antes de la entrada en vigor de los Programas vigentes y cuyo aprovechamiento se haya iniciado en dicho periodo.* ----------

Es importante señalar que esta autoridad no se pronuncia respecto a la superficie utilizada por el uso de suelo en el inmueble visitado, asentada por el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto en el acta de visita de verificación, toda vez que la presente resolución administrativa se emite tomando en consideración el **"DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN TLÁHUAC"** publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el veinticinco de septiembre de dos mil ocho, (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), en el cual únicamente se señala la zonificación que le corresponde al inmueble objeto del presente procedimiento, y con base en ello se determina los usos de suelo que tiene permitidos, sin que en el Decreto antes citado se establezca de manera específica la superficie permitida para el desarrollo de dicha actividad, consecuentemente esta autoridad se encuentra imposibilitada para determinar el supuesto cumplimiento a las disposiciones legales y reglamentarias en materia de uso de suelo, respecto de este punto. ----------



Ahora bien, respecto del uso de suelo habitacional advertido en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación, esta autoridad concluye que no se actualiza lo dispuesto en el artículo 3 fracción VI en relación con el artículo 4 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, en ese sentido esta autoridad determina no emitir pronunciamiento alguno con respecto del uso antes mencionado, preceptos legales que se transcriben a continuación para mayor referencia.----------

*Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal* ----------

*"**Artículo 3.** Para los efectos de este Reglamento se entiende por: ----------*
*---*

*VI. Establecimiento, el lugar o espacio donde se realizan las actividades reguladas sujetas a verificación." ----------*
*---*

*"**Artículo 4.** Procede la realización de visitas de verificación para comprobar que en la realización de actividades reguladas, se cumplan con las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en el Distrito Federal de conformidad con la Ley, la Ley de Procedimiento y el presente Reglamento."----------*
*---*

De igual forma, 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 86 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.*" (sic). Al respecto, el precepto legal antes citado, dispone de manera textual, lo siguiente: ----------
---

***Artículo 86**. Se requiere dictamen de impacto urbano o impacto urbano ambiental positivo para la obtención de la autorización, la licencia o el registro de manifestación de construcción, en los siguientes casos: ----------*
*---*

*A) Dictamen de impacto urbano y/o impacto urbano ambiental, cuando se pretendan ejecutar: ----------*
*---*

*I. Proyectos de vivienda con más de 10,000 metros cuadrados de construcción; ---*
*---*

*II. Proyectos de oficinas, comercios, servicios, industria o equipamiento con más de 5,000 metros cuadrados deconstrucción; ----------*
*---*

*III. Proyectos de usos mixtos (habitacional, comercio, servicios o equipamiento) con más de 5,000 metros cuadrados deconstrucción; y ----------*
*---*

*IV. Proyectos donde aplique la Norma de Ordenación General número 10. ----------*
*---*

*B) Únicamente Dictamen de impacto urbano en los siguientes casos: ----------*
*---*

*I. Estaciones de servicio de combustibles para carburación como gasolina, diésel, gas LP y gas natural, para el servicio público y/o autoconsumo. ----------*
*---*

*En este caso además del dictamen de impacto urbano, se debe cumplir con lo dispuesto en el artículo 95 de la Ley de Hidrocarburos; y ----------*
*---*

*II. Crematorios. ----------*
*---*



INVEA DF
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

*Cuando se pretenda ampliar construcciones existentes y éstas cuenten con un dictamen de impacto urbano o impacto urbano ambiental positivo o acrediten que la construcción se ejecutó antes de la obligatoriedad de obtener el dictamen positivo de impacto urbano, acreditándolo con la licencia y/o manifestación de construcción correspondiente, podrá ampliarse la edificación sin necesidad de un nuevo estudio de impacto urbano o impacto urbano ambiental, siempre y cuando la ampliación no rebase 5,000 metros cuadrados de construcción.* ----------

Es decir, en el caso en concreto, el establecimiento visitado es destinado para **uso mixto,** en una superficie de construcción de 303.91 m2 (trescientos tres punto noventa y uno metros cuadrados), al respecto es de señalar dicha obligación únicamente es exigible a aquellos inmuebles en los que se **pretenda** ejecutar alguno de los proyectos antes enunciados, siendo que por los datos asentados por el personal especializado en funciones de verificación en el acta de visita de verificación, se advierte que se trata de un inmueble ya constituido, al constatar que cuenta con niveles, superficie de construcción, superficie de área libre y altura; consecuentemente esta autoridad no emite pronunciamiento alguno.----------

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, así como lo dispuesto en el **"DECRETO QUE CONTIENE EL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA DELEGACIÓN TLÁHUAC"** publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el veinticinco de septiembre de dos mil ocho, (vigente al momento en que se llevó a cabo la visita de verificación materia del presente asunto), esta autoridad determina no imponer sanción alguna al C. Titular y/o Propietario y/o Poseedor del inmueble objeto del presente procedimiento.---------- 13/16

Por lo antes expuesto, de conformidad con lo previsto 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, se resuelve en los siguientes términos ----------

***"Artículo 87.-*** *Ponen fin al procedimiento administrativo:* ----------

*I. La resolución definitiva que se emita."*----------

----------**R E S U E L V E**----------

**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, de conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa.----------

**TERCERO**.- Se resuelve no imponer sanción alguna al C. Titular y/o Propietario y/o Poseedor 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 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.----------

**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 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 al C. Titular y/o Propietario y/o Poseedor del inmueble objeto del presente procedimiento, en el domicilio ubicado en [redacted] en esta Ciudad, 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.----------

**OCTAVO.-** Previa notificación de la presente determinación administrativa que obre en los autos del procedimiento número INVEADF/OV/DUYUS/2601/2018 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/JLN



INVEA DF

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.df.gob.mx
T. 4737 7700