



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/4242/2018

En la Ciudad de México, a dos de julio de dos mil diecinueve.

Vistos para resolver los autos del procedimiento de verificación administrativa citado al rubro; instruido respecto del inmueble ubicado en Calzada Ermita Iztapalapa, número setecientos sesenta y dos (762), colonia Granjas San Antonio, demarcación territorial Iztapalapa, en la Ciudad de México; atento a los siguientes:

RESULTANDOS

- 1. El catorce de septiembre de dos mil dieciocho, se emitió la orden de visita de verificación respecto del inmueble visitado, identificada con el número de expediente citado al rubro, misma que fue ejecutada el dieciocho del mismo mes y año, por personal especializado en funciones de verificación administrativa adscrito a este Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, quien asentó en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados, así mismo, en la misma fecha se emitió y ejecutó orden de implementación de medidas cautelares y de seguridad.
2. El dos de octubre de dos mil dieciocho, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito signado por la C. [REDACTED] mediante el cual formuló observaciones y presentó pruebas que consideró pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia de este asunto, ocurso al que le recayó acuerdo de cinco de octubre de dos mil dieciocho, a través del cual se fijó fecha y hora para que tuviera verificativo la audiencia de ley, mediante la cual, se llevaría a cabo el desahogo de las documentales admitidas, asimismo, se tuvo por acreditada su personalidad como copropietaria del inmueble objeto del presente procedimiento; una vez seguida la secuela procesal, siendo las nueve horas con treinta minutos del veintinueve de noviembre de dos mil dieciocho, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos; haciéndose constar la incomparecencia de la promovente, 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.- Esta Coordinación de Substanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, es legalmente competente para resolver el presente procedimiento de verificación administrativa, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiese incurrido la persona visitada; con apoyo en lo dispuesto en los artículos 14, párrafo segundo, 16, primer párrafo, 17, párrafo tercero, 44 y 122, apartado A, fracción V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1 y 33 numeral 1, y transitorios trigésimo y trigésimo primero de la Constitución Política de la Ciudad de México; 1, 3 fracción I y XII, 5,11 fracción II, 44 fracción I y 45, de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Publica de la Ciudad de México; 1, 2 fracciones II y VI, 3, 5, 8, 9, 13, 19 bis, 97, párrafo segundo, 98, 105, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c y IV, y transitorio Quinto, del Decreto publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, en fecha doce de junio de dos mil diecinueve, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; 1, 3, fracciones III y V, 6, fracciones IV y V, 10, 14, apartado A, fracciones I, inciso c, II y IV, 15, fracción II, 24, 25 y Quinto transitorio, de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1, 2, 3 fracción VII, 7, 22, fracción II, 23, 25, apartado A BIS, fracciones I, IV, V y XI, del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, Organismo Público Descentralizado; 1 fracción IV, 2, 3, fracciones II, III y V, 4, 14, fracción IV, 35, 48, 49, y 78, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 96 y 97, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

SEGUNDO.- El objeto de la presente resolución, es determinar el cumplimiento a la Ley de Desarrollo Urbano, al Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano, ambos ordenamientos del Distrito Federal, así como al Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Iztapalapa, así como a las Normas Generales de Ordenación que forman parte de la Ley de Desarrollo Urbano y del Programa General de Desarrollo Urbano, ambos del Distrito Federal, derivado del objeto de la

MGLO/JDV6/PMOV

1/6



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/4242/2018

orden de visita de verificación, así como, del texto del acta de visita de verificación instrumentada en el establecimiento en comento, documentos públicos que conforme a los artículos 15 y 20, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, contienen los requisitos necesarios para su validez, en tal virtud se resuelve el presente asunto en observancia de los principios de funcionalidad, simplificación, precisión, legalidad e imparcialidad, consagrados en los artículos 5 y 97, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.

TERCERO.- La calificación del texto del acta de visita de verificación, se realiza en términos de lo previsto en los artículos 105, de la Ley de Procedimiento Administrativo; 10 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa; ambas de la Ciudad de México; y 35, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos y jurídicos.

Se procede al análisis del texto del acta de visita de verificación, de la que se desprende que el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asento en la parte conducente lo siguiente:

"... 1.- EL NÚMERO DE NIVELES DEL INMUEBLE ES CINCO NIVELES, RESPECTO AL PUNTO 2.- EL USO DEL SUELO OBSERVADO AL MOMENTO DE LA PRESENTE DILIGENCIA ES DE HABITACIONAL CON COMERCIO EN PLANTA BAJA, VENTA DE ARTÍCULOS PARA EL HOGAR Y CLÍNICA MÉDICA LOS DOS ÚLTIMOS EN PLANTA BAJA, RESPECTO AL PUNTO 3.- LA MEDICION DE LAS SIGUIENTES SUPERFICIES A) SUPERFICIE DEL INMUEBLE VISITADO DOS MIL TRESCIENTOS VEINTE METROS CUADRADOS (2320 M2) B) SUPERFICIE UTILIZADA HABITACIONAL TRES MIL SEICIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS (3650 M2); SUPERFICIE UTILIZADA PARA CLINICA MÉDICA SETECIENTOS SESENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (765 M2); SUPERFICIE UTILIZADA PARA VENTA DE ARTÍCULOS DEL HOGAR TRESCIENTOS SIETE METROS CUADRADOS (307 M2) C) SUPERFICIE CONSTRUIDA CUATRO MIL CUATROCIENTOS CUARENTA METROS (4440 M2) D) ALTURA DE DIECISEIS METROS (16 M) E) SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE MIL CIENTO TREINTA Y CUATRO (1134 M2) ..." (Sic)

De lo anterior se desprende que la actividad desarrollada en el inmueble objeto del presente procedimiento de verificación, es de "habitacional con comercio en planta baja", las cuales se ejecutan en las superficies y actividades siguientes.

SUPERFICIE OCUPADA	ACTIVIDAD
Tres mil seiscientos cincuenta metros cuadrados (3,650 m ²)	Habitacional
Setecientos sesenta y cinco metros cuadrados (765 m ²)	Clínica médica
Trescientos siete metros cuadrados (307 m ²)	Venta de artículos del hogar
Mil ciento treinta y cuatro metros cuadrados (1,134 m ²)	SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE

Superficies que fueron determinadas por el personal especializado en funciones de verificación, empleando telemetro laser digital marca Bosch GLM 150, quien en el ejercicio de sus funciones se encuentra dotado de fe pública, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 46, fracción III, de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; y 3, fracción XVI, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; por lo que sus actuaciones deben presumirse por ciertas, salvo prueba en contrario.

Asimismo, el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto asentó en el acta de visita de verificación, en relación a la documentación a que se refiere la orden de visita, lo siguiente:

"...NO EXHIBE DOCUMENTOS AL MOMENTO DE LA VISITA..." (Sic)

En tales condiciones, es oportuno proceder al estudio del escrito de observaciones ingresado en la oficialía de partes de este Instituto, el dos de octubre de dos mil dieciocho, curso que es interpretado en forma integral, con el objeto de determinar con exactitud la intención de la parte interesada; escrutinio del cual se desprende que las manifestaciones formuladas se constriñen a exponer que con las probanzas aportadas, se acredita el cumplimiento de las

MGLO/JDVG/PMG



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/4242/2018

obligaciones señaladas en el objeto de la orden de visita de verificación; sin que esta autoridad advierta argumentos de derecho en los que se hagan valer cuestiones, respecto de las cuales se requiera realizar un especial pronunciamiento; consecuentemente, las mismas se analizaran de forma conjunta con el acta de visita de verificación. -----

Aunado a lo anterior, vistos los alegatos formulados por escrito e ingresados mediante oficialía de partes, la promovente manifestó, la ratificación del escrito de observaciones ya mencionado, lo cual realizó de la siguiente manera: -----

"...mediante escrito de observaciones de 2 de octubre de 2018, mismo que ya ha quedado referido en párrafos anteriores, se exhibió toda la documentación requerida, y se hicieron valer diversas manifestaciones sustentadas en consideraciones jurídicas, las cuales resultan fundadas para acreditar que el inmueble revisado es acorde a los requisitos que en materia de desarrollo urbano y zonificación deben observar tanto las superficies de construcción del inmueble, como los usos observados al momento de la visita..." (sic)

Ahora bien, es importante señalar que, bajo el principio de buena fe, establecido en el artículo 32, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, conforme a su artículo 7, los documentos aportados por la persona interesada, se presumirán por ciertos salvo prueba en contrario, sin embargo, es de precisar que en el caso de que con posterioridad se tuviera conocimiento de que los documentos aportados resultaran falsos, se dará vista a la autoridad competente a fin de que, la persona visitada sea sujeta a las penas en que incurrirán aquellas que se conduzcan con falsedad, de acuerdo a los ordenamientos legales aplicables. -----

En tal virtud, se da cuenta de la consulta de autos de la cual se advierte que de la prueba admitida y desahogada durante la substanciación del presente procedimiento, que factiblemente guarda relación con el objeto de la orden de visita, así como, con los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación, es: -----

- 1.- Copia certificada por notario público del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 314113-151FEMA15, de fecha de expedición quince de mayo de dos mil quince, para el domicilio de mérito, mismo que se valora en términos de los artículos 334, párrafo segundo y 402, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, conforme a su artículo 7, toda vez que se considera un documento privado, aquel que provengan de terceros y que este código no reconozca como documento públicos. -----

Ahora bien, vista la documental de cuenta, se advierte que su eficacia probatoria se constriñe a demostrar que conforme al **Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Iztapalapa**, publicado en la entonces Gaceta Oficial del Distrito Federal, el dos de octubre de dos mil ocho, al predio de referencia le aplica la zonificación HM/3/40/B (Habitacional mixto). --

En tal virtud, se desprende que dentro de las actividades permitidas para ejecutar en el domicilio visitado, se encuentran las de "clínica médica", así como, la de "venta de artículos del hogar", mismas que pueden ser desarrolladas en una superficie máxima de mil trescientos noventa y cinco metros cuadrados (1,395 m²), es decir, superficie mayor a la observada por el personal especializado en funciones de verificación, consistente en mil setenta y dos metros cuadrados (1,072 m²), por lo que se hace evidente que tanto la actividad así como, la superficie observadas en el establecimiento visitado, están permitidas en términos del Programa referido. -----

Por otra parte, del Certificado referido, se desprende que tenía una vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, esto fue hasta el dieciséis de mayo de dos mil dieciséis, resultando evidente que éste no se encontraba vigente al momento de la práctica de la visita de verificación; sin embargo, el **Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Iztapalapa**, publicado en la entonces Gaceta Oficial del Distrito Federal, el dos de octubre de dos mil ocho, se encuentra vigente, pr lo que la zonificación otorgada en el Certificado de cuenta, continua siendo aplicable al inmueble, en tal virtud, en estricto cumplimiento al principio de mayor beneficio, establecido en el artículo 17, párrafo tercero, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y toda vez que con ello no se afecte

MGLO/JDVG/PMOV

3/6



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/4242/2018

el debido proceso, en aras de privilegiar la solución del conflicto sobre los formalismos procedimentales, esta autoridad determina tomarlo en cuenta a efecto de resolver lo que en derecho proceda en la presente resolución. -----

En ese contexto a la luz de lo hasta aquí expuesto, esta autoridad determina que la persona visitada observa las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, de conformidad con los instrumentos de planeación del desarrollo urbano de la Ciudad de México, así como, con lo dispuesto en los artículos 3, fracción XXV, 11, 43, 48, 51, fracción I y 92, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación con los diversos, 21, párrafo cuarto y 158, fracción I, párrafo tercero, del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.-----

Para una mayor comprensión de lo hasta aquí determinado, es menester imponerse del contenido de los dispositivos legales siguientes: -----

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

"Artículo 3.- Para los efectos de esta ley, se entiende por: -----

XXV. Programa Delegacional de Desarrollo Urbano: El que establece la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de una Delegación del Distrito Federal."-----

"Artículo 11.- Las inscripciones contenidas en el Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano son obligatorias para autoridades y particulares y sólo podrán ser modificadas por determinación de las autoridades competentes para autorizar modificaciones a los programas y aquellos actos o programas incidan que en el territorio del Distrito Federal. -----

En todo acto jurídico traslativo de dominio relacionado con inmuebles ubicados en el Distrito Federal, previo a su otorgamiento ante notario público, es requisito indispensable que el fedatario obtenga de la Secretaría el certificado único de zonificación o certificado de acreditación de uso de suelo por derechos adquiridos, de igual forma, se hará constar la inscripción correspondiente en el Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano."-----

"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".-----

"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. -----

"Artículo 92. El Registro de Planes y Programas expedirá los certificados únicos de zonificación de uso del suelo; Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo Digitales, y en su caso, los de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos. -----

Se entenderá por Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano. -----

Se entenderá por Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, el documento público que tiene por objeto reconocer los derechos de uso del suelo y superficie 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 que los prohibió."-----

Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal

"Artículo 21.- (...)-----

El Certificado de Zonificación, el Certificado de Zonificación Digital o el Certificado por Derechos Adquiridos que emita la Secretaría, deberá contener el máximo potencial, es decir: zonificación, superficie de área libre, superficie de desplante, superficie máxima de construcción y usos del suelo permitidos, así como la enunciación de todas aquellas normas de ordenación aplicables al inmueble; señalando en su caso las Normas que requieran Dictamen emitido por la Secretaría, el cual deberá solicitarse ante el Área de Atención Ciudadana en esa dependencia, previo al Registro de la





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/4242/2018

Manifestación de Construcción."

"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...

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"

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en los artículos 87, fracción I, 105, de la Ley de Procedimiento Administrativo; 10, de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa; ambas de la Ciudad de México; y 35, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; se resuelve en los términos siguientes:

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 adscrito a este Instituto, de conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa.

TERCERO.- Por lo que hace a las actividades ejecutadas en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación, se determina que las ciudadanas [redacted] copropietarias del inmueble objeto del presente procedimiento de verificación, cumplen con las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en materia de Desarrollo Urbano; dejando a salvo la facultad de esta autoridad para ordenar y realizar las actividades de verificación necesarias al establecimiento de referencia, en caso de que cambien las circunstancias jurídicas observadas.

CUARTO.- Se hace del conocimiento de la persona visitada que de conformidad con lo dispuesto en los artículos 108, 109 y 110 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; en relación con los diversos 105, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; y 59, 60 y 61 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, cuenta con un término de quince días hábiles contados a partir del día hábil siguiente al en que surta sus efectos la notificación de la presente resolución, para que, de considerarlo necesario, interponga el recurso de inconformidad ante el superior jerárquico de esta autoridad o promueva juicio contencioso administrativo ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México.

QUINTO.- Notifíquese personalmente la presente resolución a la C. [redacted] a C. [redacted] copropietarias del inmueble materia del presente procedimiento de verificación, y/o a las personas [redacted] y/o a [redacted] en su carácter de personas autorizadas para oír y recibir notificaciones, en términos del artículo 42, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; en el domicilio ubicado en [redacted]

SEXTO.- 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, lo anterior de conformidad con lo establecido en los artículos 25 apartado B, fracciones VI, y XX, y sección segunda fracción VII, del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal,

MGLO/JDVG/PMOV

5/6

Handwritten mark

