



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2161/2018

En la Ciudad de México, a cuatro de junio de dos mil diecinueve.-----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en Cerrada de Las Minas, Colonia Xalpa, Demarcación Territorial Iztapalapa, en esta Ciudad, mismo que se señala mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación; atento a los siguientes:-----

-----RESULTANDOS-----

1.- En fecha dieciséis de julio de dos mil dieciocho, se emitió la orden de visita de verificación al inmueble citado al proemio, identificada con el número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/2161/2018, misma que fue ejecutada el día diecisiete del mismo mes y año, por el Servidor Público Víctor José Aguario Albarrán, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados.-----

2.- Con fecha diez de agosto de dos mil dieciocho, se recibió en la Oficialía de Partes de este Instituto, escrito signado por el Ciudadano _____ mediante el cual formuló observaciones y presentó las pruebas que consideró pertinentes respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación materia de este asunto, recayéndole acuerdo de fecha quince de agosto de dos mil dieciocho, mediante el cual se acreditó su personalidad como apoderado legal de los ciudadanos _____ copropietarios del inmueble visitado, teniéndose por otorgadas y admitidas las pruebas presentadas, señalándose día y hora para que tuviera verificativo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, misma que se desarrolló el día seis de diciembre de dos mil dieciocho, en la cual se hizo constar la comparecencia del _____ autorizado, desahogándose las pruebas admitidas.-----

3. Mediante escrito recibido en la Oficialía de Partes de este Instituto, el seis de diciembre de dos mil dieciocho, _____ formulo manifestaciones y documentos en relación con el inmueble visitado, recayendole acuerdo de fecha siete de diciembre de dos mil dieciocho, mediante el cual se tuvieron por exhibidos dichos documentos.-----

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

-----CONSIDERANDOS-----

PRIMERO.- La Coordinadora de Substanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, es competente para resolver el presente asunto con fundamento en los artículos 14 párrafo segundo, 16 primer párrafo, 17 párrafo tercero 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 Pública de la Ciudad de México; 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 de la Ciudad de México; 1, 2 fracciones III y V, 6 fracción IV, 7 apartado A fracciones I inciso d), II 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, fracciones I, IV, V y XI del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, 1 fracción IV, 2, 3 fracciones II, III y V, 4, 14 fracción IV, 35 y 78 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, 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 del Distrito Federal, al Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como al Programa General de Desarrollo Urbano, Programa Delegacional y/o Parcial de Desarrollo Urbano para la Delegación Iztapalapa, y Normas de Ordenación en la Ciudad de México, 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 6 y 7 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con los artículos 15 y 20 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, contienen los requisitos necesarios 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, 32 y 97 de la Ley de Procedimiento en cita. -----

TERCERO.- CALIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN, se realiza de conformidad a lo previsto en el artículo 35 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a dictar resolución de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos.-----

En relación a la documentación a que se refiere la orden de visita, el personal especializado en funciones de verificación, asentó lo siguiente:-----

NO EXHIBE DOCUMENTO AL MOMENTO DE LA VISITA.-----

Se procede al análisis del texto del acta de visita de verificación materia del presente asunto, en cumplimiento a la orden de visita de verificación materia del presente asunto, de la que se desprende que el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, asentó los siguientes hechos, objetos, lugares y circunstancias: --

CONSTITUIDO PLENAMENTE EN EL INMUEBLE INDICADO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACION QUE NOS OCUPA Y CERCIORÁNDOME DE SER EL DOMICILIO CORRECTO POR ASÍ OBSERVARLO EN LA NOMENCLATURA OFICIAL DE LA CALLE, POR ASÍ COINCIDIR CON LA FOTOGRAFÍA INSERTA EN LA ORDEN EN COMENTO Y POR ASÍ CORROBORARLO LA VISITADA. AL MOMENTO DE MI LLEGADA SOLICITO LA PRESENCIA DEL TITULAR Y/O PROPIETARIO Y/O POSEEDOR Y/U OCUPANTE Y/O DEPENDIENTE Y/O ENCARGADO Y/O RESPONSABLE Y/O ADMINISTRADOR DEL INMUEBLE; SIENDO ATENDIDO POR QUIEN DICE SER LA ENCARGADA DEL INMUEBLE, CON QUIEN ME IDENTIFICO Y EXPLICO EL MOTIVO DE MI VISITA, HACIÉNDOLE SABER EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN QUE NOS OCUPA. DICHA PERSONA ME PERMITE EL ACCESO AL MISMO PREVIA ENTREGA EN PROPIA MANO DE ORIGINAL DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN Y DE CARTA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL VISITADO; DE IGUAL FORMA, SE LE REQUIERE LA DESIGNACIÓN DE DOS TESTIGOS DE ASISTENCIA. AL MOMENTO DE LA VISITA ADVIERTO QUE SE TRATA DE UN INMUEBLE PARA LA PRÁCTICA Y ENSEÑANZA RELIGIOSA, CONSTA DE DE PLANTA BAJA Y DOS NIVELES CON FACHADA COLOR BLANCO, AL INTERIOR ADVIERTO TRES CUERPOS CONSTRUCTIVOS, EN UNO OBSERVO UN AUDITORIO CON LA LEYENDA "IGLESIA BAUTISTA MONTE SION", EN OTRO CUERPO CONSTRUCTIVO, ADVIERTO AULAS EN SUS TRES NIVELES Y EL EL OTRO, OBSERVO QUE SE TRATA DE DORMITORIOS EN TODOS SUS NIVELES. CONFORME AL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN HAGO CONSTAR LO SIGUIENTE: 1.- AL MOMENTO ADVIERTO QUE EL USO DEL SUELO OBSERVADO ES DE INSTALACIONES RELIGIOSAS. 2- LA MEDICIÓN DE LAS SUPERFICIES SON LAS SIGUIENTES: A) LA SUPERFICIE DEL INMUEBLE VISITADO ES DE CUATRO MIL TRESCIENTOS CATORCE (4,314) METROS CUADRADOS. B) LA SUPERFICIE UTILIZADA POR EL INMUEBLE ES DE SEIS MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y SEIS (6,946) METROS CUADRADOS. C) LA SUPERFICIE CONSTRUIDA DEL INMUEBLE ES DE SEIS MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y SEIS (6,246) METROS CUADRADOS. D) LA ALTURA DEL INMUEBLE ES DE NUEVE PUNTO VEINTISÉIS (9.26) METROS. E) LA SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE ES DE SETECIENTOS (700) METROS CUADRADOS. AL MOMENTO NO EXHIBE NINGUNO DE LOS DOCUMENTOS INDICADOS EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN QUE NOS OCUPA.-----

De lo anterior se desprende que el uso de suelo utilizado en el inmueble visitado, es de "INSTALACIONES RELIGIOSAS", actividad que se desarrolla en una superficie de 6,946 m² (seis mil novecientos cuarenta y seis metros cuadrados), misma que se determinó utilizando Telemetro laser digital marca Bosch GLM 150, hechos que se toman por ciertos al ser asentados por el Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto quien cuenta con fe pública en los actos en que interviene en el ámbito de sus atribuciones, de conformidad con los artículos 29 fracción III de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal y 3 fracción XVI del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.-----

Esta autoridad procede a la valoración de las pruebas admitidas y desahogadas durante la substanciación del presente procedimiento, las cuales se hacen consistir en las que a continuación se citan:-----

1. Instrumento Notarial número 47,594, de fecha ocho de noviembre de mil novecientos noventa y nueve, expedida ante la fe del Notario Público número 13

2/5

Carolina 132, colonia Noche Buena
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
T. 47377700

CIUDAD INNOVADORA
Y DE DERECHOS

N



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2161/2018

de los Reyes la Paz, Estado de México, Lic. Raúl Name Neme, misma que se valora en términos de los artículos 402 y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente a la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México conforme a su artículo 4 párrafo segundo, consistente en el Poder General para ejercer actos de dominio y de administración que otorgan

2. Copia certificada del Instrumento Notarial número 46,923 de fecha nueve de septiembre de mil novecientos noventa y nueve, expedida ante la fe del Notario Público número 13 de los Reyes la Paz, Estado de México, Lic. Raúl Name Neme, misma que se valora en términos de los artículos 402 y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente a la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México conforme a su artículo 4 párrafo segundo, consistente en el contrato de compraventa que celebran por una parte el
3. Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, folio 3449, de fecha diecisiete de noviembre del dos mil, la cual se valora en términos de los artículos 402 y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente a la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México conforme a su artículo 4 párrafo segundo, misma que se considera como un valor indicativo respecto al número oficial que le corresponde al inmueble visitado.-----
4. Certificado Único de Zonificación para Usos del Suelo Específico, de fecha de expedición de seis de diciembre de mil novecientos noventa y nueve, folio M1006160/1999, la cual se valora en términos de los artículos 402 y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente a la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México conforme a su artículo 4 párrafo segundo, de cuyo contenido se advierte que le aplica la zonificación HM/3/40 (habitacional mixto, tres niveles máximos de construcción y 40% mínimo de área libre), en donde el uso de suelo para TEMPLO E INSTALACIONES RELIGIOSAS, en una superficie de 11,705.4 m2 aparece como permitido según la norma de vialidad en tramo T-U del mapa delegacional.---
5. 4.- Original del comprobante ciudadano, de fecha diez de agosto de dos mil dieciocho, el cual únicamente constituye el trámite previo a la obtención del Certificado de zonificación de Uso de Suelo, por lo que no se entrará a su estudio al momento de emitir la presente resolución administrativa.-----
6. 5.- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 46228-151FLHO18, con fecha de expedición trece de agosto de dos mil dieciocho, la cual se valora en términos de los artículos 402 y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente a la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México conforme a su artículo 4 párrafo segundo, de cuyo contenido se advierte que le aplica la zonificación HC/2/40 (habitacional con Comercio en planta baja, dos niveles máximos de construcción y 40% mínimo de área libre), en donde el uso de suelo para INSTALACIONES RELIGIOSAS, aparece como permitido, probanza que será tomada en cuenta para efectos de emitir la presente resolución.-----

Una vez precisado lo anterior, del estudio y análisis del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 46228-151FLHO18, con fecha de expedición trece de agosto de dos mil dieciocho, se desprende que el establecimiento visitado tiene acreditado el uso de suelo de "INSTALACIONES RELIGIOSAS", en ese sentido y derivado de que el personal especializado en funciones de verificación asentó que las actividades que se llevan a cabo en el establecimiento de mérito son de "INSTALACIONES RELIGIOSAS", se hace evidente que son permitidas para el mismo en términos del Certificado antes aludido.-----

En virtud de lo anterior, esta autoridad determina que el visitado, observa las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, de conformidad con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 46228-151FLHO18, con fecha de expedición trece de agosto de dos mil dieciocho, en relación con los artículos 43, 47, 48 y 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que a continuación se citan:-----

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

"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 47. Las normas de ordenación establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo. Las Secretarías las expedirá en los términos que señale esta ley y su reglamento".-----

"Artículo 48. El ordenamiento territorial comprende el conjunto de disposiciones que tienen por objeto establecer entre la zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo del Distrito Federal, los asentamientos humanos, las actividades de los habitantes y las 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.-----

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México y 35 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se resuelve en los siguientes términos.-----

RESUELVE-----

PRIMERO.- Esta Autoridad es competente para resolver el texto del acta de visita de verificación, en virtud de lo expuesto en el considerando PRIMERO de la presente resolución administrativa. -----

SEGUNDO.- Se declara la validez del texto del acta de visita de verificación practicada por personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, de conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa.-----

TERCERO.- Por lo que hace a las actividades desarrolladas en el establecimiento visitado al momento de la visita de verificación, se determina que los ciudadanos copropietarios del inmueble visitado, observan las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en materia de Desarrollo Urbano, 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 de la interesada que tiene un término de quince días hábiles contados a partir del día hábil siguiente al en que surta sus efectos la notificación de la resolución, para que en su caso, interponga el recurso de inconformidad ante el superior jerárquico de esta autoridad o promueva juicio de nulidad ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México.-----

QUINTO.- Notifíquese personalmente a los ciudadanos copropietarios del inmueble visitado, por conducto de su apoderado legal el

el presente procedimiento. en el domicilio señalado para oír y recibir notificaciones, ubicado en

✓



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/2161/2018

SEXTO.- En cumplimiento al resolutivo anterior, gírese oficio a la Coordinación de Verificación Administrativa de este Instituto, para que se designe y comisione a personal especializado en funciones de verificación para que realice la notificación de la presente resolución, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 83 fracción I del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----

SÉPTIMO.- CÚMPLASE -----

Así lo resolvió la Licenciada Maira Guadalupe López Olvera, Coordinadora de Substanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, quien firma al calce por duplicado. Conste.-----

MAZR/OVC/KRRG