



En la Ciudad de México, a catorce de enero de dos mil diecinueve. -----

Vistos para resolver los autos del procedimiento de verificación administrativa citado al rubro; instruido respecto del inmueble ubicado en Culturas Prehispánicas, número ciento treinta y siete (137) Bis, colonia Granjas San Antonio, demarcación territorial Iztapalapa, en la Ciudad de México; atento a los siguientes: -----

**RESULTANDOS** -----

1. El veinticuatro de agosto de dos mil dieciocho, se emitió la orden de visita de verificación respecto del establecimiento visitado, identificada con el número de expediente citado al rubro, misma que fue ejecutada el veintiocho del mismo mes y año, por persona en el servicio público con cargo de personal especializado en funciones de verificación adscrita a este Instituto, quien asentó en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados. -----

2. El once de septiembre de dos mil dieciocho, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito signado por el ciudadano [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, ocuso al que le recayó acuerdo de catorce de septiembre de dos mil dieciocho, a través del cual se fijó fecha y hora para que tuviera verificativo la audiencia de ley, teniéndose por reconocida la personalidad del promovente en su carácter de visitado del inmueble materia del presente procedimiento; una vez seguida la secuela procesal, siendo las diez horas con cuarenta y cinco minutos del cinco de octubre de dos mil dieciocho, se hizo constar la incomparecencia del ciudadano [REDACTED], visitado del inmueble materia del presente procedimiento, teniéndose por desahogadas las pruebas admitidas mediante el proveído antes citado, y por no formulados alegatos. -----

3. Una vez substanciado el presente procedimiento de verificación, esta Instancia 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, 8 fracción VII 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, así como a las Normas Generales de Ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta

MGLO/JDVG/MAE





de visita de verificación instrumentada en el establecimiento 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 para su validez, en tal virtud se resuelve el presente asunto en cumplimiento a 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 el artículo 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, asentó en la parte conducente lo siguiente: -----

"...OBSERVO UN ESTABLECIMIENTO MERCANTIL CON GIRO DE COMERCIALIZADORA DENOMINAOA [REDACTED] LA CUAL CUENTA CON AREA DE BODEGA, AREA DE OFICINA CON CUATRO MAQUINAS DE PLOTER, EQUIPOS DE COMPUTO, MUEBLES DE OFICINA Y PAPELERIA EN GENERAL. RESPECTO DEL OBJETO Y ALCANCE MANIFESTO LO SIGUIENTE: 1. AL MOMENTO EL NUMERO DE NIVELES ES DE PLANTA BAJA Y UN NIVEL; 2. AL MOMENTO LOS USOS DE SUELO OBSERVADOS ES DE COMERCIALIZADORA y TRABAJOS DE CONSTRUCCION CONSISTENTE EN LA AMPLIACION DE UN CUERPO CONSTRUCTIVO; 3. LA MEDICION DE LAS SIGUIENTES SUPERFICIES: A) SUPERFICIE DEL PREDIO 1550 M2 (MIL QUINIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS); B) SUPERFICIE UTILIZADA POR LA OBRA ES DE 469 M2 (CUATROCIENTOS SESENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS) Y LA SUPERFICIE UTILIZADA POR EL ESTABLECIMIENTO MERCANTIL ES DE 1311 M2 (MIL TRESCIENTOS ONCE METROS CUADRADOS); C) SUPERFICIE CONSTRUIDA DE LA OBRA ES DE 469 M2 (CUATROCIENTOS SESENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS) Y LA SUPERFICIE CONSTRUIDA PREEXISTENTE ES DE 344.50 M2 (TRESCIENTOS CUARENTA Y CUATRO PUNTO CINCUENTA METROS CUADRADOS); D) ALTURA DEL INMUEBLE A PARTIR DEL NIVEL MEDIO DE BANQUETA ES DE SIETE PUNTO CINCO METROS LINEALES; E) SUPERFICIE DE AREA LIBRE 966.5 M2 (NOVECIENTOS SESENTA Y SEIS METROS CUADRADOS); RESPECTO DE LOS APARTADOS A., B. Y C. NO EXHIBE DOCUMENTOS..." (Sic) -----

De lo anterior, se advierte que la actividad desarrollada en el inmueble objeto del presente procedimiento de verificación, es de "COMERCIALIZADORA", en una superficie ocupada de mil trescientos once metros cuadrados (1311 m<sup>2</sup>), así como una obra nueva conformada por planta baja y un (1) nivel, es decir, dos (2) niveles contados a partir del nivel medio de banquetta, en una superficie del predio de mil quinientos cincuenta metros cuadrados (1550 m<sup>2</sup>), con una superficie de construcción de la obra de cuatrocientos sesenta y nueve metros cuadrados (469 m<sup>2</sup>), con una superficie construida preexistente de cuatrocientos cuarenta y cuatro punto cincuenta metros cuadrados (344.50 m<sup>2</sup>), con una altura del inmueble a partir del nivel medio de banquetta de siete punto cinco metros cuadrados (7.5 m<sup>2</sup>), y una superficie de área libre de novecientos sesenta y seis punto cinco metros cuadrados (966.5 m<sup>2</sup>), las cuales, se determinaron empleando telémetro láser digital marca Bosch GLM 150, tal y como lo asentó el personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, en el acta de visita de verificación materia del presente procedimiento, quien en el ejercicio de sus funciones se encuentra dotado de fe pública, de conformidad con lo dispuesto en 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; 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: -----

“... Por lo que muestra los siguientes documentos: -----

NO EXHIBE DOCUMENTOS AL MOMENTO DE LA VISITA...” (sic) -----

En tales condiciones, es oportuno proceder al estudio del escrito de observaciones ingresado por la persona moral visitada en la oficialía de partes de este Instituto, el once de septiembre de dos mil dieciocho, curso que es interpretado de 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 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. -----

Previamente a la valoración de las documentales de cuenta, 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 las constancias de autos, consulta de la cual se advierte que respecto de las pruebas admitidas y desahogadas durante la substanciación del presente procedimiento, aquella que guarda relación con los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación es la subsecuente: -----

- 1.- Original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 51780-151SOAR18, de fecha de expedición cinco de septiembre del dos mil dieciocho, 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 trata de un documento no autenticado por la autoridad que lo emitió. -----

Ahora bien, vista la instrumental de cuenta, consistente en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, se desprende que la fecha de expedición es posterior a la visita de verificación realizada por este Instituto, y por tanto no ampara la ejecución de las actividades reguladas observadas al momento de la visita por el personal especializado en funciones de verificación, no obstante lo anterior, en estricto cumplimiento al principio de mayor beneficio frente a formalismos procedimentales, 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 el debido proceso, en aras de privilegiar la solución del conflicto sobre los formalismos procedimentales, esta autoridad determina tomarla en cuenta a efecto de resolver lo que en derecho proceda. -----

En dicho sentido, esta autoridad tomará en cuenta dicho Certificado, toda vez que aún y cuando la fecha de expedición del mismo, es posterior a la ejecución de la visita de verificación, se constriñe a demostrar que de acuerdo con el Programa Delegacional de





**Desarrollo Urbano para la Delegación Iztapalapa, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el dos de octubre del dos mil ocho**, el aprovechamiento de "Industria de producción manufacturera básica" se encuentra permitido. Consecuentemente se pone de manifiesto que con el certificado en estudio, la persona visitada acredita que la actividad ejecutada en el establecimiento visitado se encuentra permitida al amparo del instrumento de planeación de referencia. -----

De igual manera, del estudio y análisis del Certificado mencionado, se advierte que la zonificación aplicable en el inmueble visitado es de Industria, tres (3) niveles máximos de construcción y cuarenta por ciento (40%) mínimo de área libre, y una superficie máxima de construcción de dos mil setecientos setena y siete punto ciento ochenta y cuatro metros cuadrados (2,777.184 m<sup>2</sup>), por lo que es evidente que los niveles y la superficie de la construcción observados por el personal especializado en funciones de verificación, se encuentran dentro del amparo del instrumento en cita. -----

Ahora bien, para determinar si el visitado cumple con la superficie de área libre que señala la zonificación aplicable, en primer lugar es necesario establecer la superficie del predio asentada por el personal especializado en funciones de verificación, la cual es de mil quinientos cincuenta metros cuadrados (1550 m<sup>2</sup>), en ese sentido, el inmueble de referencia tiene a bien respetar como mínimo el cuarenta por ciento (40%) de área libre, resultando de la operación aritmética un total de seiscientos veinte metros cuadrados (620 m<sup>2</sup>), siendo mayor a la observada por el personal especializado adscrito a este Instituto, la cual hizo constar que el inmueble de referencia contaba con una superficie de área libre de novecientos sesenta y seis punto cinco metros cuadrado (966.5 m<sup>2</sup>), eso es trescientos cuarenta y seis punto cincuenta metros cuadrados (346.50 m<sup>2</sup>), mayor a la limitante observada en el instrumento de planeación de cuenta, por lo es evidente que el área observada al momento de la práctica de la visita de verificación en el inmueble de mérito, es la permitida dentro de las normas de zonificación y ordenación en materia de desarrollo urbano y uso de suelo, de acuerdo con el Certificado de trato. -----

En ese contexto a la luz de lo hasta aquí expuesto, esta autoridad determina que la persona visitada observó las disposiciones legales y reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano, de conformidad al **Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Iztapalapa, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el dos de octubre del dos mil ocho**, 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."-----

MGLO/DUYUS/MAES





**“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 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”

Finalmente esta autoridad materialmente jurisdiccional, determina innecesario entrar al estudio de las restantes pruebas aportadas por la parte interesada, pues su resultado en nada variaría el sentido del presente fallo administrativo.

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en los artículos 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 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 la actividad ejecutada de "Industria editorial" en inmueble visitado al momento de la visita de verificación, se determina que el ciudadano [REDACTED], visitado del presente procedimiento de verificación, cumplió de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Iztapalapa, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el dos de octubre del dos mil ocho; 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 al ciudadano [REDACTED], en el domicilio ubicado en [REDACTED] Ciudad de México.

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, Organismo Público Descentralizado; y 83, fracción I, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal.

SÉPTIMO.- Previa notificación de la presente determinación administrativa que conste en las actuaciones del procedimiento al rubro citado, y una vez que cause estado, archívese como asunto concluido, en términos de lo dispuesto en el Considerando Tercero de la presente determinación administrativa.

OCTAVO.- CÚMPLASE.

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

MGLO/IDVG/MAS

