



**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3876/2018**

En la Ciudad de México, a dos 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 calle Francisco Ortega, número cuarenta y dos, colonia Villa Coyoacán, demarcación territorial Coyoacán, en la Ciudad de México; atento a los siguientes: -----

**RESULTANDOS**

1. El cinco 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 al día siguiente, por personal especializado en funciones de verificación administrativa adscrito a este Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, quien asentó en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados. ----

2. El diecinueve de septiembre de dos mil dieciocho, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito del 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, oculto al que le recayó acuerdo de veinticuatro de septiembre de dos mil dieciocho, mediante el cual se le previno a efecto de que subsanara irregularidades de su escrito consistentes en presentar los documentos que acreditaran su personalidad, sin que fuera desahogada en tiempo y forma por lo que, por acuerdo de fecha trece de noviembre de dos mil dieciocho se tuvo por no desahogada la prevención aludida y como consecuencia de ello por perdido el derecho para formular observaciones y presentar pruebas, ordenándose el turno del expediente para resolución, lo que se efectúa a continuación en atención a 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, 53 apartado B, numeral 3, inciso b, fracción III, 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, 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 Coyoacán, 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 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. -----

MGLO/JDVG/\*MCLR

1/5



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3876/2018

**TERCERO.-** La calificación del texto del acta de visita de verificación, se realiza en términos de lo previsto en el artículo 37, 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 ES CERO, RESPECTO AL PUNTO 2.-EL USO DE SUELO OBSERVADO AL MOMENTO DE LA PRESENTE DILIGENCIA ES DE ESTACIONAMIENTO PÚBLICO, RESPECTO AL PUNTO 3.- INCISO A) LA SUPERFICIE DEL INMUEBLE ES DE TRESCIENTOS DIEZ PUNTO SETENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (310.75 M2), RESPECTO AL INCISO B) LA SUPERFICIE UTILIZADA ES DE TRESCIENTOS DIEZ PUNTO SETENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (310.75 M2), RESPECTO AL INCISO C) NO HAY SUPERFICIE CONSTRUIDA... (Sic) -*

De lo anterior, se advierte que la actividad desarrollada en el inmueble objeto del presente procedimiento de verificación, es de "**Estacionamiento Público**", en una superficie ocupada de trescientos diez punto setenta y cinco metros cuadrados (310.75 m<sup>2</sup>), la cual, se determinó empleando telemetro laser digital marca Bosch GLM150, 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. -----

En tales condiciones, es oportuno apuntar por acuerdo de fecha trece de noviembre del año dos mil dieciocho únicamente se le reconoció interés en el presente asunto al C. [REDACTED], así mismo y por perdido su derecho para formular observaciones y presentar pruebas respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación.-----

No obstante lo anterior, después de un nuevo análisis de los autos que integran el presente expediente, esta autoridad determina actuar en 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, toda vez que con ello no se afecte el debido proceso, en aras de privilegiar la solución del conflicto sobre los formalismos procedimentales, está autoridad determina entrar al estudio y valoración de los documentos aportados por la persona visitada, a efecto de resolver lo que en derecho proceda en la presente resolución. -----

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 incurrir 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 documentales aportadas por la persona visitada, aquellas que factiblemente guardan 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 son las subsecuentes: -----

- 1.- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 54272-151ORRI16, de fecha de expedición diecinueve de agosto de dos mil dieciséis, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, el cual, se valora en términos de los artículos 334, párrafo segundo y 402, del

N



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3876/2018

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. -----

- 2.- Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, folio COAVAP2016-11-01-00190419, de fecha de expedición uno de noviembre de dos mil dieciséis, mismo que se valora en términos de los artículos 327, fracción III y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; toda vez que el citado aviso quedo registrado en el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles, medio electrónico que es dependiente de la Secretaria de Desarrollo Económico de la Ciudad de México. -----

Precisado lo anterior, del análisis realizado al **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 54272-151ORRI16, de fecha de expedición diecinueve de agosto de dos mil dieciséis, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México**, del cual se desprende que concedía para ejercitar los derechos en el conferidos una vigencia de un año contado a partir del día siguiente de su expedición, es decir, esto fue hasta el veintiuno de agosto de dos mil diecisiete, resultando evidente que dicho certificado no se encontraba vigente al momento de la práctica de la visita de verificación; sin embargo, acredita haber ejercido el derecho conferido en el mismo, en términos del artículo 158, párrafo tercero del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al haber tramitado su **Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, folio COAVAP2016-11-01-00190419, de fecha de expedición uno de noviembre de dos mil dieciséis**, en virtud de que se presentó durante la vigencia del Certificado que nos ocupa, por lo que esta autoridad determina tomarlo por cierto para los efectos de la presente resolución.-----

Ahora bien del análisis al **Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Coyoacán**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el día diez de agosto de dos mil diez, se desprende que al inmueble visitado le aplica la **Norma de Ordenación Particular para incentivar los Estacionamientos Públicos y/o Privados**, por lo que se hace evidente que la actividad efectuada en el establecimiento visitado, está permitidas en términos del Programa referido.-----

Consecuentemente se pone de manifiesto que con las documentales en estudio, la persona visitada acredito que la actividad ejecutada en el establecimiento visitado se encuentra permitida al amparo de los instrumentos de planeación de referencia. -----

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."*-----

N



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3876/2018

"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 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, 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. -----

MGLO/DVG/\*MGLR



**EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/3876/2018**

**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 en el establecimiento visitado al momento de la visita de verificación, se determina que el C. [REDACTED], en su carácter de visitado del inmueble objeto del presente procedimiento de verificación, cumplió con las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en materia de Desarrollo Urbano y Uso del Suelo; 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 C. [REDACTED], en su carácter de visitado del inmueble materia del presente procedimiento de verificación o por conducto de sus personas autorizadas en términos del artículo 42, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, indistintamente los ciudadanos [REDACTED], [REDACTED] o [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 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.-----