



2023
AÑO DE
Francisco
VILLA
EL HOMBRE QUE CAMBIO EL MUNDO

Expediente: INVEACDMX/OV/DU/487/2023

En la Ciudad de México, a tres de agosto de dos mil veintitrés. -----

Vistos para resolver en definitiva los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Noche Buena manzana cuarenta (40), lote quince (15), colonia el Rosario, demarcación territorial Iztapalapa, código postal cero nueve mil novecientos treinta (09930), Ciudad de México, mismo que se identifica mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación administrativa materia del presente procedimiento, y: -----

RESULTANDO

1.- El veintinueve de mayo de dos mil veintitrés, se emitió la orden de visita de verificación al inmueble mencionado en el proemio, identificada con el número de expediente citado al rubro, misma que fue ejecutada el treinta del mismo mes y año, por Andrés Innes González, personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias observados, documentales que fueron recibidas en esta Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación de este Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, el uno de junio de dos mil veintitrés, mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/3221/2023, suscrito por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central. -----

2.- El doce de junio de dos mil veintitrés, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito signado por el ciudadano [REDACTED] quien se ostentó como propietario del inmueble materia de la visita de verificación, mediante el cual señaló domicilio para oír y recibir notificaciones, así como personas autorizadas para los mismos efectos en términos del artículo 42 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, presentando las pruebas que consideró pertinentes; al cual le recayó acuerdo de fecha catorce de junio de dos mil veintitrés, mediante el que se le tuvo por acreditada su calidad como propietario del inmueble visitado y titular de la actividad regulada objeto de verificación, por autorizado domicilio para oír y recibir notificaciones y por señaladas personas en términos del artículo 42 antes enunciado, estableciendo hora y fecha para el desarrollo de la audiencia de ley y teniendo por ofrecidas y admitidas las pruebas presentadas. -----

3.- Seguida la secuela procesal, el cinco de julio de dos mil veintitrés, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos; haciéndose constar la comparecencia de persona autorizada por el promovente, desahogándose las pruebas ofrecidas y admitidas y en la etapa de formulación de alegatos el compareciente vertió manifestaciones de forma verbal, además de ratificar escrito que contiene alegatos de forma escrita, turnándose el presente expediente a etapa de resolución. -----

Una vez substanciado el presente procedimiento de verificación, esta Instancia resuelve en los términos siguientes, y: -----

CONSIDERANDO

PRIMERO.- El Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, es competente para conocer y resolver los procedimientos de calificación de actas de visita de



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/487/2023

verificación administrativa en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiesen incurrido las personas visitadas; de conformidad con lo dispuesto en los artículos 14 párrafo segundo y 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 Pública de la Ciudad de México; 1, 2 fracciones II y VI, 3, 5 y 6 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VIII y IX, 7, 8, 9, 13, 19 bis, 97 párrafo segundo, 98, 105, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c y IV, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, así como el 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 antes citada; 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, 23 fracciones VI, VII y XVIII, 24, 25 y Quinto transitorio de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 1, 2 fracción VI, 3 apartado B fracción III numeral 1, 6, 15 fracción II, 16, 17 apartado C, Sección Primera fracciones I, IV, V y XII del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 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 del Distrito Federal, al Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como al Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Iztapalapa publicado en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México el dos de octubre de dos mil ocho, así como, a las normas de zonificación y ordenación en la Ciudad de México, derivado del texto del acta de visita de verificación administrativa instrumentada en el inmueble materia del presente procedimiento, el cual se resuelve en cumplimiento a los principios de simplificación, precisión, legalidad, transparencia, información, imparcialidad y buena fe, de conformidad con los artículos 5, 32 y 97 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, aplicado de manera supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, en términos de su artículo 7. -----

TERCERO.- La calificación del texto del acta de visita de verificación administrativa, se realiza de conformidad con lo previsto en los artículos 105, de la Ley Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, 10, de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; y 35, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a valorar las constancias que integran el expediente en el que se actúa, a efecto de dictar la resolución que conforme a derecho corresponda de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos. -----

I.- Se procede al análisis del texto del acta de visita de verificación administrativa, de la que se desprende que al momento de la visita de verificación la persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias, lo siguiente: -----



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/487/2023

HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS:

CONSTITUIDO PLENA Y LEGALMENTE EN EL DOMICILIO INSERTO EN LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN POR ASÍ COINCIDIR FOTOGRAFÍA INSERTA EN ORDEN DE VISITA CON FACHADA DEL INMUEBLE, PREVIA CORROBORACIÓN EN PLACAS DE NOMENCLATURA OFICIAL, SOLICITO LA PRESENCIA DEL C. [REDACTED] EN SU CARÁCTER DE INTERESADO, PERSONA PROPIETARIA Y/O TITULAR Y/O POSEEDORA Y/O OCUPANTE Y/O DEPENDIENTE Y/O RESPONSABLE Y/O ADMINISTRADORA ATENDIENDO A MI LLAMADO EL C. [REDACTED] CON QUIEN ME IDENTIFIQUÉ PLENAMENTE, LE EXPLICO EL MOTIVO DE MI VISITA ASÍ COMO DEL PROCEDIMIENTO DE VIDEOFILMACIÓN, ES EL C. [REDACTED] QUIEN ME DA POR CIERTO Y CORRECTO EL DOMICILIO, ACTO SEGUIDO LE ENTREGO EN PROPIA MANO EJEMPLAR DE CARTA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES ASÍ COMO ORIGINAL DE ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, ME PERMITE EL ACCESO AL INTERIOR, DESPUÉS DE REALIZAR UN RECORRIDO Y CON RELACIÓN AL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN MANIFIESTO LO SIGUIENTE: 1.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE. SE TRATA DE UN INMUEBLE DE EDIFICACIÓN PREEXISTENTE CONSTITUIDA EN PLANTA BAJA Y DOS NIVELES, FACHADA EN COLOR GRIS, CUENTA CON DOS ACCESOS PEATONALES Y UN ACCESO VEHICULAR A BASE DE PUERTAS Y PORTON METÁLICO EN COLOR GRIS, DE LOS CUALES LOS ACCESOS PEATONALES DAN A UNAS ESCALERAS QUE CONDUCEN A PRIMER NIVEL DONDE SE OBSERVAN ESCRITORIOS CON COMPUTADORAS Y MENAJE DE OFICINA (ÁREA ADMINISTRATIVA) EN SEGUNDO NIVEL SE OBSERVA UN ÁREA DE COMEDOR PARA LOS TRABAJADORES. EL ACCESO VEHICULAR CONDUCIÓ A UN ÁREA DE ALMACENAJE DE PRODUCTOS DE BELLEZA. SE OBSERVA UNA EMPRESA QUE ALMACENA Y DISTRIBUYE PRODUCTOS PARA ESTÉTICAS. 2.- EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE. DISTRIBUIDORA DE PRODUCTOS PARA ESTÉTICAS. 3.- LAS MEDICIONES SIGUIENTES: A) SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO. 196 M² (CIENTO NOVENTA Y SEIS METROS CUADRADOS) B) SUPERFICIE DESTINADA AL APROVECHAMIENTO. 546 M² (QUINIENTOS CUARENTA Y SEIS METROS CUADRADOS) DE APROVECHAMIENTO 4.- INDIQUE ENTRE QUE CALLES SE UBICA EL INMUEBLE Y LA DISTANCIA A LA ESQUINA MÁS PRÓXIMA. UBICADO ENTRE LAS CALLES DE VIOLETA Y MIRASOL SIENDO VIOLETA LAS MÁS PRÓXIMA A 30 M (TREINTA METROS LINEALES) PARA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO Y ALCANCE, EL VISITADO DEBE EXHIBIR; A. CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN CONFORME AL ARTÍCULO 158 DEL REGLAMENTO DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL. AL MOMENTO DE LA VISITA DE VERIFICACIÓN NO EXHIBE DOCUMENTO ALGUNO. B. CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL. AL MOMENTO DE LA VISITA DE VERIFICACIÓN NO EXHIBE DOCUMENTO ALGUNO. C. AVISO PARA EL FUNCIONAMIENTO DE ESTABLECIMIENTOS MERCANTILES CON GIRO DE BAJO IMPACTO. AL MOMENTO DE LA VISITA DE VERIFICACIÓN NO EXHIBE DOCUMENTO ALGUNO.

De la descripción anterior, se desprende que la persona especializada en funciones de verificación de manera medular advirtió un inmueble de edificación preexistente constituida en planta baja y dos niveles, fachada color gris, cuenta con dos accesos peatonales y un acceso vehicular a base de puertas y portón metálico en color gris, de los cuales los accesos peatonales dan a unas escaleras que conducen a primer nivel donde se observan escritorios con computadoras y menaje de oficina (área administrativa) en segundo nivel se observa un área de comedor para los trabajadores, el acceso vehicular conduce a un área de almacenaje de productos de belleza, se observa una empresa que almacena y distribuye productos para estéticas; el aprovechamiento observado al interior del inmueble es de distribuidora de productos para estéticas, con las superficies siguientes: total del predio de ciento noventa y seis metros cuadrados (196m²), destinada al aprovechamiento de quinientos cuarenta y seis metros cuadrados (546m²), medidas que fueron determinadas empleando telémetro láser digital marca Bosch GLM150.

Asimismo, la persona especializada en funciones de verificación asentó en el acta de visita de verificación administrativa, que no le fue exhibida documentación alguna de la requerida en la orden de visita de verificación.

Los hechos antes señalados, al haber sido asentados por persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, quien se encuentra dotada de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones, de conformidad con lo previsto 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, deben presumirse ciertos, salvo prueba en contrario, circunstancia que se robustece conforme al siguiente criterio:

Carolina 132, colonia Noche Buena
Alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
T. 55 4737 77 00

CIUDAD INNOVADORA
Y DE DERECHOS



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/487/2023

Tesis:1a. LI/2008	Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta	Novena Época	169497	185 de 353
Primera Sala	Tomo XXVII, Junio de 2008	Pag. 392	Tesis Aislada(Civil)	

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.

II.- Una vez precisado lo anterior, se procede al estudio del escrito de observaciones ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto el doce de junio de dos mil veintitrés, ocurso que es interpretado de forma integral, con el objeto de determinar con exactitud la intención de la parte interesada, atendiendo tanto su aspecto formal como material, pues su armonización permite un correcto planteamiento y resolución del asunto de trato.

En dicho ocurso, la parte interesada afirma que las documentales ofrecidas como pruebas son idóneas para demostrar que el inmueble visitado se apeg a lo establecido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Iztapalapa, es decir que se ajusta a las disposiciones legales, Reglamentarias en materia de Desarrollo Urbano y en consecuencia no debe imponerse sanción alguna; consecuentemente las documentales admitidas se analizaran de forma conjunta con el acta de visita de verificación.

Por otra parte, señala que la orden de visita de verificación con número de expediente INVEACDMX/OV/DU/487/2023 de fecha veintinueve de mayo de dos mil tres, carece de toda motivación, ya que en la misma no se establecen los razonamientos lógico jurídicos, ni tampoco se señalan las circunstancias especiales razones particulares o causas inmediatas que tuvo en consideración la autoridad para la emisión de su acto de molestia, asimismo refiere que se violenta lo determinado por los artículos 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; sin que se adviertan argumentos de derecho respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidas en el acta de visita, tal y como lo dispone los artículos 29, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; por lo que con el objeto de promover y respetar su derecho a la tutela jurisdiccional efectiva, es menester referir que lo argüido debe hacerse valer en la vía y forma correspondiente, ya que en términos del artículo 17, apartado C, sección primera, del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, esta autoridad administrativa no tiene facultades y competencia para revocar, confirmar, modificar o en su caso declarar la nulidad respecto de la orden de verificación, ello en virtud de que los artículos 108 y 110, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México; en relación con los diversos 59 y 61, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; prevén los medios de impugnación procedentes, así como las autoridades competentes para conocer de su presentación.



Expediente: INVEACDMX/OV/DU/487/2023

Por otra parte, del estudio a los alegatos formulados mediante escrito presentado el día cinco de julio de dos mil veintitrés, no se advierten argumentos de derecho en los que se hagan valer cuestiones distintas a las precisadas en su escrito de observaciones, por tanto, no es necesario realizar un pronunciamiento adicional; por lo tanto, se continúa con la calificación del acta de visita de verificación. -----

III.- Previamente a la valoración de las pruebas, 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 ciertos salvo prueba en contrario, sin embargo, es de precisar que en el caso de que con posterioridad se tuviera conocimiento de alguna irregularidad relacionada con los mismos, se dará vista a la autoridad competente, de acuerdo a los ordenamientos legales aplicables. -----

Acto seguido, esta autoridad procede al estudio de las pruebas ofrecidas y admitidas que guardan relación directa con el objeto del presente procedimiento, las cuales se valoran en términos de lo dispuesto en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente conforme al artículo 4, párrafo segundo, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, en relación con el artículo 7, del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal y que se hacen consistir en las siguientes: -----

1.- Documental pública. - Consistente en la Constancia de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos número CAD-1273-95, con número de folio mil trece (1013) de fecha quince de marzo de mil novecientos noventa y cinco, para el inmueble ubicado en calle Nochebuena manzana cuarenta (40), lote quince (15), colonia El Rosario, de la entonces Delegación Política Iztapalapa en esta Ciudad, con un uso de suelo acreditado de compra-venta, distribución, consignación y comisión, artículos de belleza, regalos y accesorios e importados, maquila fabricación; en una superficie de quinientos cincuenta y tres punto ochenta metros cuadrados (553.80m²), misma que se valora en términos de los artículos 327, fracción II y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, probanza a la que se le otorga valor probatorio pleno. -----

2.- Documental pública.- Consistente en la Impresión del Aviso para el funcionamiento de establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, identificado con el folio IZTAPAVA2022-02-2100340478, clave de establecimiento IZT2022-02-21UAVBA00340478, de fecha veinte de febrero de dos mil veintidós, registrado en el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles de la Secretaría de Desarrollo Económico del Gobierno de la Ciudad de México, para el establecimiento ubicado en calle Nochebuena número manzana cuarenta (40), lote quince (15), colonia El rosario, código postal cero nueve mil novecientos treinta (09930), en la demarcación territorial Iztapalapa, en la Ciudad de México, con giro de Compra-Venta, distribución, consignación y comisión, artículos de belleza, regalos y accesorios nacionales e importados, maquila y fabricación, en una superficie de quinientos cincuenta y tres punto ocho metros cuadrados (553.80), la cual se valora en términos de los artículos 327, fracción III y 403, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, prueba a la que se le otorga valor probatorio pleno. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA
DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SUBSTANCIACIÓN
Y CALIFICACIÓN



2023
AÑO DE
Francisco
VILLA
EL REVOLUCIONARIO DEL NOROCCIDENTE

Expediente: INVEACDMX/OV/DU/487/2023

IV.- Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico de las constancias que obran en autos respecto a su alcance probatorio en relación con los hechos observados por la persona especializada en funciones de verificación mediante el acta de visita de verificación administrativa, misma que se debe tener como si a la letra se insertase en obvio de repeticiones innecesarias, las cuales se estudiarán conforme a un orden distinto al propuesto, para un mejor análisis.

Tocante a la documental consistente en el Aviso para el funcionamiento de establecimientos Mercantiles con giro de bajo Impacto, folio IZTAPAVA2022-02-2100340478, clave de establecimiento IZT2022-02-21UAVBA00340478, de fecha veinte de febrero de dos mil veintidós, no es la documental idónea para acreditar el cumplimiento de las obligaciones señaladas en la orden de visita de verificación, pues dicho aviso es la manifestación bajo protesta de decir verdad realizada por el interesado para la apertura de un establecimiento mercantil de bajo impacto, registrado en el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles operado por la Secretaría de Desarrollo Económico ante la Alcaldía Iztrapalapa, atendiendo a disposiciones en materia de establecimiento mercantiles, sin que ello constituya el cumplimiento de la normatividad aplicable al desarrollo urbano la cual es la materia del presente procedimiento.

Así las cosas, es oportuno indicar que la documental idónea con la que se puede identificar el máximo potencial aplicable para el inmueble que nos ocupa, es un Certificado de Zonificación vigente en cualquiera de sus clasificaciones, toda vez que en dicho documento se hacen constar las disposiciones específicas que para un inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano de la Ciudad de México, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 92 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; 15 Bis, 21 párrafo cuarto y 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismos que en su parte de interés establecen lo siguiente: -----

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

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. -----

El contenido de los Certificados a que se refiere el presente artículo, lo establecerá el reglamento. -----

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



2023
AÑO DE
Francisco
VILLA

Expediente: INVEACDMX/OV/DU/487/2023

Artículo 15 Bis. Las personas que ejerzan actividades en micro o pequeños comercios, servicios o industrias de bajo impacto, en inmuebles de hasta 200 m² de superficie construida podrán tramitar ante la Secretaría el Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad en la plataforma digital dispuesta para dicho efecto, de acuerdo con el siguiente procedimiento: (...).

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;

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.

(...)

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.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA
DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SUBSTANCIACIÓN
Y CALIFICACIÓN



2023
AÑO DE
Francisco
VILLA

Expediente: INVEACDMX/OV/DU/487/2023

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. -----

Atento a lo anterior, la persona visitada exhibió original de la Constancia de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos número CAD-1273-95, con número de folio mil trece (1013) de fecha quince de marzo de mil novecientos noventa y cinco, para el inmueble ubicado en calle Nochebuena manzana cuarenta (40), lote quince (15), colonia El rosario, demarcación territorial Iztapalapa en esta Ciudad, con un uso de suelo acreditado de compra-venta, distribución, consignación y comisión, artículos de belleza, regalos y accesorios nacionales e importados, maquila fabricación; en una superficie de quinientos cincuenta y tres punto ochenta metros cuadrados (553.80m²), de la que se desprende que el citado uso de suelo en el inmueble es anterior a la entrada en vigencia y obligatoriedad del Programa Delegacional aplicable, por lo que se convalidaron derechos legítimamente adquiridos ante la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, conforme a los principios señalados en el artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 5 del Código Civil; en consecuencia la persona visitada acreditó contar con una Constancia de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, que ampara que la actividad observada al momento de la visita de verificación y superficie en que se desarrolla, se encuentra permitida para el inmueble visitado.

En esa guisa, toda vez que de la orden de visita de verificación administrativa, se desprende que el inmueble materia del presente procedimiento es el ubicado en calle Noche buena manzana cuarenta (40), lote quince (15), colonia El rosario, Alcaldía Iztapalapa en esta Ciudad, y que en el acta se asentó un aprovechamiento observado al interior de "DISTRIBUIDORA DE PRODUCTOS PARA ESTÉTICAS" en una superficie de quinientos cuarenta y seis metros cuadrados (546m²), se determina que el aprovechamiento ejercido en el inmueble materia del presente procedimiento al momento de la visita de verificación, se encuentra permitido en términos de la Constancia de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos referida con anterioridad, en la que se señaló como uso de suelo acreditado de "COMPRA-VENTA, DISTRIBUCION, CONSIGNACION Y COMISION, ARTICULOS DE BELLEZA, REGALOS Y ACCESORIOS E IMPORTADOS, MAQUILA Y FABRICACION ...", en una superficie de quinientos cincuenta y tres punto ocho metros cuadrados (553.80).-----

Así pues, esta autoridad determina que el inmueble verificado observó al momento de la visita de verificación las disposiciones en materia de Desarrollo Urbano objeto de la orden de visita de verificación del presente procedimiento, en relación con el artículo 43, de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismo que a la letra refiere: -----

Carolina 132, colonia Noche Buena
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
T. 55 4737 77 00

CIUDAD INNOVADORA
Y DE DERECHOS



2023
AÑO DE
Francisco
VILLA
EL HUNDIDOR DEL NOROCCIDENTE

Expediente: INVEACDMX/OV/DU/487/2023

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.

Aunado a lo previsto en los artículos 11, párrafo primero y 48 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, vigente al momento de la visita de verificación, mismos que para mayor referencia a continuación se citan:

Ley de Desarrollo Urbano 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.

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.

En consecuencia, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 87 fracción I, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, mismo que a continuación se cita, esta autoridad resuelve en los siguientes términos.

Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.

Artículo 87. Ponen fin al procedimiento administrativo:

I. La resolución definitiva que se emita.

RESUELVE

PRIMERO.- Esta autoridad es competente para conocer y 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 la persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, de conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa.

TERCERO.- Se resuelve poner fin al procedimiento en términos de lo previsto en el considerando TERCERO de la presente resolución administrativa, toda vez que el establecimiento visitado observó al



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

INSTITUTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA
DIRECCIÓN EJECUTIVA DE SUBSTANCIACIÓN
Y CALIFICACIÓN



2023
AÑO DE
Francisco
VILLA

Expediente: INVEACDMX/OV/DUI/487/2023

momento de la visita de verificación las disposiciones en materia de Desarrollo Urbano; dejando a salvo la facultad de este Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, para que de resultar procedente, en fecha posterior y en el ejercicio de sus facultades y competencias, con el objeto de comprobar el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias, inicie procedimiento de verificación administrativa al inmueble verificado. -----

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 al interesado [REDACTED] o a través de alguno de los ciudadanos [REDACTED] autorizados 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 Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que lleve a cabo la notificación de la presente resolución; lo anterior de conformidad con lo establecido en los artículos 17, apartado D, fracciones I, XXII y último párrafo del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; 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, 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 al calce por duplicado, el Licenciado Jesús Daniel Vázquez Guerrero, Director de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México. Conste. -----

ELABORÓ:
LIC. A. MONSERRAT CASTILLO GANDARILLA

REVISÓ:
LIC. OLIVERA VÁZQUEZ CORRE

Carolina 132, colonia Noche Buena
alcaldía Benito Juárez, C.P. 03720, Ciudad de México
T. 55 4737 77 00

CIUDAD INNOVADORA
Y DE DERECHOS