



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/232/2023

En la Ciudad de México, a nueve de mayo de dos mil veintitrés.-----

VISTOS para resolver los autos del procedimiento de verificación seguido al inmueble ubicado en calle Coahuila, número 184 (ciento ochenta y cuatro), colonia Roma Sur, demarcación territorial Cuauhtémoc, código postal 06760 (cero seis mil setecientos sesenta), Ciudad de México, mismo que se identifica mediante fotografía inserta en la orden de visita de verificación; atento a los siguientes:-----

RESULTANDOS

1.- Con fecha diez de marzo de dos mil veintitrés, se emitió orden de visita de verificación al inmueble señalado en el proemio, identificada con el número de expediente citado al rubro, misma que fue ejecutada el trece de marzo del mismo mes y año, por el servidor público Aarón Quetzalcóatl Núñez Ramírez, Persona Especializada 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 el catorce de marzo de los corrientes, remitidas mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/1477/2023, signado por el Director de Verificación, Seguridad y Clausuras del Ámbito Central de este Instituto.-----

2.- El día veintiocho de marzo de dos mil veintitrés, se recibió en la oficialía de partes de este Instituto, escrito firmado por el ciudadano [REDACTED] 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 del presente procedimiento, recayéndole acuerdo de fecha treinta del mismo mes y año, a través del cual se tuvo por acreditada su personalidad como Apoderado Legal de la persona moral denominada "[REDACTED]", acreditando el interés de la misma como titular del inmueble materia del presente procedimiento, así como por señalado domicilio para oír y recibir notificaciones y por autorizados a los ciudadanos mencionados en su escrito, por ofrecidas y admitidas las pruebas exhibidas, señalándose fecha y hora para la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos.-----

3.- Con fecha veinticuatro de abril de dos mil veintitrés, se llevó a cabo la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos, en la cual se hizo constar la comparecencia del ciudadano [REDACTED] autorizado por el ciudadano [REDACTED] Apoderado Legal de la persona moral denominada "[REDACTED]", titular del inmueble materia del presente procedimiento, desahogándose las pruebas admitidas y por formulados sus alegatos; turnándose el presente expediente a etapa de resolución.-----

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

CONSIDERANDOS

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 verificación en las materias competencia de este Organismo Descentralizado, y en su caso, determinar las sanciones que deriven del incumplimiento en que hubiesen incurrido los visitados; 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



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/232/2023

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 fracciones I, II, III y IV, 8, 9, 13, 19 bis, 97 párrafo segundo, 98, 105, 105 Quater, apartado A, fracciones I, inciso c, II y IV y 133 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, V, VI y XII, del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha once de septiembre de dos mil veinte; 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, al Programa General de Desarrollo Urbano, así como al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial de la ahora Ciudad de México el veintinueve de septiembre de dos mil ocho, derivado del texto del acta de visita de verificación administrativa instrumentada en el inmueble en comento, por lo que se resuelve el presente asunto 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, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7.

TERCERO.- LA CALIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN, se realiza de conformidad a lo previsto en los artículos 105 de la Ley de 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 actuaciones 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 la persona especializada en funciones de verificación adscrita a este Instituto, asentó respecto a los hechos, objetos, lugares y circunstancias observadas al momento de la visita de verificación lo siguiente:

EN RELACIÓN CON EL OBJETO Y ALCANCE DE LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, SE HACEN CONSTAR LOS SIGUIENTES HECHOS/ OBJETOS/ LUGARES Y CIRCUNSTANCIAS:

ME CONSTITUI PLENAMENTE EN EL DOMICILIO ANTES CITADO, SIENDO EL CORRECTO POR ASÍ OBSERVARSE EN LA NOMENCLATURA OFICIAL Y SIENDO CONFIRMADO POR EL VISITADO, QUIRJ LO ACEPTA COMO CORRECTO, ADEMÁS DE QUE COINCIDE PLENAMENTE CON LA FOTOGRAFIA INSERTA EN LA ORDEN DE VISITA. SOY ATENDIDO POR QUIEN SE OSTENTA COMO [REDACTED] A QUIEN LE HICE ENTREGA DE LA CARTA DE DERECHOS Y OBLIGACIONES Y LA ORDEN DE VISITA DE VERIFICACIÓN, QUE RESPECTO AL OBJETO Y ALCANCE, INFORMO 1. SE TRATA DE UN INMUEBLE DE PLANTA BAJA Y UN NIVEL CON FACHADA DE COLOR NEGRO Y UN CUERPO CONSTRUCTIVO RECUBIERTO CON VITRALES. AL INTERIOR SE ADVIERTE UN PATIO CON BANCAS Y MESAS, UN PASILLO Y DIVERSAS ENTRADAS AL CUERPO CONSTRUCTIVO DONDE, EN SU INTERIOR SE OBSERVA UN AUDITORIO, SALONES DE CLASE, OFICINAS ADMINISTRATIVAS, TALLERES, BAÑOS, Y BODEGA DE LO QUE ES UNA ESCUELA DE CINE. EXISTEN TRES SALONES CON ALUMNOS TOMANDO CLASE AL MOMENTO. LA ACTIVIDAD SE LLEVA A CABO EN LA TOTALIDAD DEL INMUEBLE Y EN SUS DOS NIVELES. 2. EL APROVECHAMIENTO OBSERVADO AL INTERIOR DEL INMUEBLE ES DE ESCUELA PRIVADA DE EDUCACION SUPERIOR. 3.PARA INGRESAR A LA AZOTEA, SE ACCEDE POR MEDIO DE UNA ESCALERA MOVIL DE ALUMINIO, EN LA AZOTEA DEL INMUEBLE DEL CUERPO CONSTRUCTIVO FRONTAL EXISTE UNA BODEGA PROVISIONAL DE LÁMINA DE ACERO Y UNA



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/232/2023

TECHUMBRE CON LONA PLASTICA DONDE SE ADVIERTEN , DIVERSOS MATERIALES DE METAL APILADOS, MUEBLES VIEJOS Y MERCANCIA PROPIA DE MANTENIMIENTO DE LA ESCUELA SIN USAR. POR LO QUE EN EL NIVEL DE AZOTEA SE OBSERVA EL APROVECHAMIENTO DE BODEGA PROVISIONAL. EN EL CUERPO CONSTRUCTIVO TRASERO SE OBSERVA UN TECHO DE LAMINA TIPO NAVE INDUSTRIAL EN DECLIVE Y SIN USO. 4. LA SUPERFICIE DESTINADA AL APROVECHAMIENTO AL INTERIOR ES DE 1462.68M2 (MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y DOS PUNTO SESENTA Y OCHO METROS CUADRADOS) 5. LA SUPERFICIE DESTINADA AL APROVECHAMIENTO OBSERVADO EN EL NIVEL DE AZOTEA ES DE 133M2 (CIENTO TREINTA Y TRES METROS CUADRADOS (133) 6. LAS MEDICIONES SIGUIENTES A) LA SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO ES DE 731.34 (SETECIENTOS TREINTA Y UNO PUNTO TREINTA Y CUATRO) METROS CUADRADOS. 7. SE UBICACIÓN ENTRE LAS CALLES MANZANILLO Y MEDELLÍN, SIENDO ESTA ÚLTIMA LA MAS CERCANA A UNA DISTANCIA DE 30 M (TREINTA METROS) 8. NO SE ADVIERTEN ENSERES EN VIA PÚBLICA. PARA EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO Y ALCANCE, EL VISITADO EXHIBE A.- CERTIFICADO DE USO DEL SUELO DESCRITO EN EL APARTADO CORRESPONDIENTE. B.- NO EXHIBE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL. C. - EXHIBE AVISO PARA LA OPERACIÓN DE ESTABLECIMIENTOS MERCANTILES DESCRITO EN EL APARTADO CORRESPONDIENTE..

De lo anterior, se desprende de manera medular que la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrita a este Instituto observó un inmueble constituido de planta baja y 1 (un) nivel, fachada color negro, cuerpo constructivo recubierto con vitrales con pasillo y diversas entradas, patio con bancas y mesas, al interior advirtió un auditorio, salones de clase, oficinas administrativas, talleres, baños y bodega de lo que es una escuela de cine, con alumnos tomando clase, para ingresar a la azotea es por una escalera móvil de aluminio, en donde existe una bodega provisional de lámina de acero, así como una techumbre con lona plástica en donde se hay diversos materiales de metal apilados, muebles viejos y mercancía propia de mantenimiento de la escuela sin usar; el aprovechamiento es de "Escuela privada de educación superior", en una superficie de 1,462.68 m² (mil cuatrocientos sesenta y dos punto sesenta y ocho metros cuadrados), la cual se determinó utilizando telémetro láser digital marca Bosh modelo GLM150.

Asimismo, la Persona Especializada en Funciones de Verificación, asentó en el acta en relación a la documentación que se requiere en la orden de visita en estudio lo siguiente:

I.- AVISO DE INGREWO AL SISTEMA ELÉCTRICO DE AVISOS Y PERMISOS DE ESTABLECIMIENTOS MERCANTILES, DE AQUELLOS QUE OPERAN CON DECLARACIÓN DE APERTURA, PARA EN LO SUCESIVO FUNCIONEN CON AVISO PARA OPERAR ESTABLECIMIENTO MERCANTIL CON GIRO DE BAJO IMPACTO. EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO ECONOMICO, TIPO ORIGINAL, CON FECHA DE EXPEDICIÓN DIEZ DE JUNIO DEL DOS MIL VEINTIDOS, CON VIGENCIA DE PERMANENTE, EXHIBE IMPRESION DE DOCUMENTO CITADO CON FOLIO CUAVREG2022-06-10003348423 PARA EL ESTABLECIMIENTO MERCANTIL DENOMINADO [REDACTED] PARA EL DOMICILIO QUR NOS OCUPA CON EL GIRP DE ESCUELA PRIVADA DE ESTUDIOS SUPERIORES Y POSGRADOS EN UNA SUPERFICIE DE 1600M2.

II.- CERTIFICADO DE USO DEL SUELO POR RECONOCIMIENTO DE ACTIVIDAD EXPEDIDO POR SEDUVI, TIPO ORIGINAL, CON FECHA DE EXPEDICIÓN DIECISIETE DE FEBRERO DEL DOS MIL VEINTITRES, CON VIGENCIA DE UN AÑO A PARTIR DEL DIA SIGUIENTE DE SU EXPEDICION, DOCUMENTO CON FOLIO 27188-201MOIS22 PARA EL DOMICILIO QUE NOS OCUPA CUYA ZONIFICACIÓN APLICABLE ES HC, HABITACIONAL CON COMERCIO EN PLANTA BAJA CUYO USO RECONOCIDO ES DE EDUCACIÓN SUPERIOR EN UNA SUPERFICIE DE 1600M2.

Cabe precisar que los hechos antes señalados, al haber sido asentados por la Persona Especializada en Funciones de Verificación adscrito a este Instituto, quien se encuentra dotado de fe pública en los actos en que interviene conforme a sus atribuciones, se presumen validos de conformidad con los artículos 46 fracción III de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 3 fracción XVI del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal; por lo que dichas manifestaciones tienen valor probatorio pleno, a lo anterior sirve de apoyo la tesis aislada que a continuación se cita:

Novena Época
Registro: 169497
Instancia: Primera Sala
Tesis Aislada
Fuente: *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/232/2023

XXVII, Junio de 2008
Materia(s): Civil
Tesis: 1a. LI/2008
Página: 392

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".-----

Por lo que respecta a las documentales exhibidas consistentes en el Aviso de ingreso al Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles, de aquellos que operan con Declaración de Apertura, para en lo sucesivo funcionen con Aviso para operar Establecimiento Mercantil con giro de bajo impacto, folio CUAVREG2022-06-10003348423, de fecha diez de junio de dos mil veintidós, así como el Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad, de fecha diecisiete de febrero de dos mil veintitrés, folio 27188-201MOIS22, es de señalar que si bien fueron exhibidas durante la visita de verificación a la Persona Especializada en Funciones de Verificación, también es que a efecto de poder llevar a cabo su análisis y determinar su alcance probatorio, es necesario presentar un tanto en original o copia certificada de las mismas durante el término de ofrecimiento de pruebas o durante el desarrollo de la audiencia respectiva, sin que lo anterior haya ocurrido en la especie, de conformidad con el artículo 97 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que al no haber sido ofrecidas, admitidas, desahogadas y formar parte de los autos que integran el expediente en que se actúa, esta Autoridad no puede considerarlas para emitir la presente resolución. Al respecto, el artículo de referencia en su parte conducente dispone lo siguiente:-----

Artículo 97.- *La presentación de documentos que establece el artículo 95, cuando sean públicos, podrá hacerse por copia simple, si el interesado manifestare, bajo protesta de decir verdad, que carece de otra fehaciente; pero no producirá aquélla ningún efecto si durante el término de ofrecimiento de prueba o durante el desarrollo de la audiencia respectiva, no se presentare una copia del documento con los requisitos necesarios para que haga fe en juicio, o se cotejen las copias simples con sus originales por medio de fedatario público a quien autorice el tribunal y a costa del interesado, pudiendo asistir a la diligencia de cotejo la contraparte, para que en su caso haga las observaciones que considere pertinentes.-----*

II.- Una vez precisado lo anterior, se procede al estudio del escrito de observaciones ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto el día veintiocho de marzo de dos mil veintitrés, curso 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 ese sentido, el ciudadano [REDACTED] manifiesta que su representada cumple con lo establecido en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, toda vez que cuenta con un Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad, folio 37188-201MOIS22, fecha de expedición diecisiete de febrero de dos mil veintitrés, mismo que será analizado de manera conjunta con los hechos asentados en el acta de visita de verificación en párrafos posteriores. -----

Aunado a lo anterior, por lo que respecta al argumento vertido en el sentido de que se dé por concluido el presente procedimiento de manera lisa y llana, al existir un acto administrativo que carece de los requisitos esenciales para su validez; es pertinente señalar que esta autoridad



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/232/2023

no entra al estudio de dicho argumento, toda vez que el agravio expresado atañe medularmente a pretender impugnar la legalidad de la orden o en su caso, del acta de visita de verificación, 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 esta Dirección de Calificación en Materia de Verificación Administrativa de conformidad con el artículo 17, apartado C, sección primera del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, no tiene competencia para revocar, confirmar, modificar o en su caso declarar la nulidad de cualquier acto en el presente procedimiento, aunado a 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.

Por otra parte, durante la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas y formulación de alegatos de fecha veinticuatro de abril de dos mil veintitrés, el ciudadano [REDACTED] en su carácter de autorizado en el presente procedimiento, realizó argumentos similares a los señalados en el escrito antes referido, en consecuencia no existen argumentos de derecho en los que se hagan valer cuestiones, respecto de las cuales se requiera realizar un pronunciamiento adicional, por lo que 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, admitidas y desahogadas, en términos del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aplicado supletoriamente conforme a su artículo 4º párrafo segundo, en relación con los diversos 4 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 7 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, las cuales se hacen consistir en las siguientes:

1. Impresión de la Solicitud de Traspaso del Establecimiento Mercantil que opera con Permiso; o Aviso de Traspaso de establecimiento mercantil de Bajo Impacto, folio CUAVACT2022-06-1600348892, Clave del establecimiento CU2022-06-10NAVBA00348423, de fecha dieciséis de junio de dos mil veintidós, la cual se valora en términos de los artículos 327 fracción III y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, registro al que se le otorga valor probatorio pleno.
2. Original del Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad, folio 37188-201MOIS22, fecha de expedición diecisiete de febrero de dos mil veintitrés, misma que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, documental a la cual se le otorga valor probatorio pleno.

IV.- Derivado de lo anterior, se procede al análisis lógico jurídico y alcance probatorio respecto de las documentales antes referidas en relación con los hechos asentados por la persona especializada en funciones de verificación en el acta de visita de verificación administrativa, misma que se debe tener como si a la letra se insertase en obvio de repeticiones innecesarias, la



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/232/2023

cual se estudiará conforme a un orden distinto al propuesto, para un mejor análisis.-----

Ahora bien, resulta oportuno indicar que la documental idónea para poder determinar las disposiciones específicas señaladas en los instrumentos de planeación de desarrollo urbano de la Ciudad de México, para el inmueble materia del presente procedimiento, es un Certificado de Zonificación de Uso de Suelo vigente en cualquiera de las clasificaciones contenidas en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, toda vez que en dicho documento público se hace constar los usos del suelo permitidos y la enunciación de todas aquellas normas de ordenación aplicables al inmueble visitado, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 92 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 21 párrafo cuarto de su Reglamento, mismos que en su parte de interés establecen lo subsecuente:-----

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.-----

(...)

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.-----

En ese sentido, la persona visitada ofreció como prueba el original del Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad, folio 37188-201MOIS22, fecha de expedición diecisiete de febrero de dos mil veintitrés, vigente al momento de la visita de verificación, del que se desprende que al inmueble ubicado en calle Coahuila, número oficial 184 (ciento ochenta y cuatro), colonia Roma Sur, demarcación territorial Cuauhtémoc, Código Postal 06760 (seis mil setecientos sesenta), Ciudad de México, le aplica la zonificación **HC** (Habitacional con comercio en planta baja), asimismo, tiene reconocido el uso para "Educación superior", en una superficie de 1,600 m² (mil seiscientos metros cuadrados), en ese sentido y toda vez que la Persona Especializada en Funciones de Verificación observó que al momento de la visita se desarrollaba la actividad de "Escuela privada de educación superior", en una superficie de 1,462.68 m² (mil cuatrocientos sesenta y dos punto sesenta y ocho metros cuadrados), se pone de manifiesto que dicho uso y superficie se encuentra permitido para el inmueble de mérito-----



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/232/2023

Por lo anterior, esta autoridad determina que la persona visitada, al momento de la visita de verificación observa las disposiciones legales y reglamentarias de conformidad con el Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad, folio 37188-201MOIS22, fecha de expedición diecisiete de febrero de dos mil veintitrés.

No obstante se **CONMINA** a la persona visitada a desarrollar únicamente la actividad reconocida en el Certificado citado en la superficie autorizada, haciendo de su conocimiento que esta autoridad podrá iniciar de oficio nuevo procedimiento de verificación Administrativa.

En tal virtud, esta autoridad determina innecesario entrar al estudio y análisis de la prueba restante ofrecida, admitida y desahogada en la substanciación del procedimiento, pues su resultado en nada cambiaría el sentido de la presente resolución.

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87, fracción I, de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, mismo que se cita a continuación, 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 adscrito a este Instituto, de conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa.

TERCERO.- Por lo que hace a la actividad de "Escuela privada de educación superior", desarrollada en el inmueble visitado, esta autoridad determina que la persona visitada hasta el momento de la visita de verificación observa las disposiciones contenidas en el Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad, folio 37188-201MOIS22, fecha de expedición diecisiete de febrero de dos mil veintitrés, lo anterior en términos de lo previsto en el considerando TERCERO de la presente resolución administrativa; dejando a salvo la facultad dada a esta autoridad para ordenar y realizar las visitas de verificación administrativas al inmueble objeto del presente procedimiento y en su caso sancionar las posibles irregularidades detectadas.

CUARTO.- Asimismo, 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.



EXPEDIENTE: INVEACDMX/OV/DU/232/2023

QUINTO.- Notifíquese el contenido de la presente resolución a la persona moral denominada [REDACTED], titular del inmueble materia del presente procedimiento, por conducto de su Apoderado Legal, el ciudadano [REDACTED] o a los ciudadanos [REDACTED] o [REDACTED] autorizados en el presente procedimiento, en el domicilio señalado para tales efectos, ubicado en calle [REDACTED] número [REDACTED], colonia [REDACTED] código postal [REDACTED], demarcación territorial [REDACTED] Ciudad de México.-----

SEXTO.- Gírese atento oficio a la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de este Instituto, a efecto de que se 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 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. RUBÉN JULIAN RIVERA MONTAÑO

REVISÓ
MICHAEL ORTEGA RAMÍREZ

SUPERVISÓ
LIC. ANA LIA JESSICA RIVERO CRUZ