



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1034/2015

En la Ciudad de México, a [REDACTED]

VISTOS para resolver en definitiva los autos del procedimiento de verificación seguido al establecimiento ubicado en Calzada del Hueso, Esquina Rancho del Arco, colonia Girasoles, Delegación Coyoacán, en esta Ciudad, mismo que se señala en la fotografía inserta en la orden de visita de verificación materia del presente procedimiento, atento a los siguientes:

RESULTANDOS

1. El [REDACTED], se emitió la orden de visita de verificación al establecimiento citado al rubro, identificada con el número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/1034/2015, misma que fue ejecutada el [REDACTED] por personal especializado en funciones de verificación, asentando en el acta los hechos, objetos, lugares y circunstancias, observados.
2. El [REDACTED] se emitió acuerdo de inicio de substanciación del procedimiento de calificación del acta de visita de verificación y mediante el cual se hizo constar el término para que el visitado formulara por escrito sus observaciones.
3. Mediante escrito recibido en la Oficialía de Partes de este Instituto, el [REDACTED] presentó observaciones y pruebas respecto de los hechos, objetos, lugares y circunstancias contenidos en el acta de visita de verificación, recayéndole acuerdo de fecha [REDACTED] por el cual se previno al promovente a efecto de que subsanara las faltas en su escrito, prevención que fue desahogada en tiempo más no en forma mediante escrito ingresado en la Oficialía de Partes de este Instituto en fecha [REDACTED] al cual le recayó acuerdo de fecha [REDACTED] mediante el cual se hizo efectivo el apercibimiento dictado en auto de fecha [REDACTED] teniéndose por reconocida únicamente la personalidad del promovente en su carácter de [REDACTED] Arrendataria del establecimiento materia del presente procedimiento.
4. Mediante acuerdos de fecha [REDACTED] se ordenó girar oficio a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, a efecto de que proporcionara información respecto del establecimiento materia del presente asunto, mismos que fueron cumplimentados mediante oficios INVEADF/CJ/DS/6882/2015 e INVEADF/CJ/DS/7132/2015, recibidos en dicha

1/14





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1034/2015

dependencia el [redacted] recibiendo respuesta parcial mediante [redacted] oficinas SEDUVI/DGAU/DRP/12691/2015 y SEDUVI/DGAU/DRP/12699/2015 de fechas [redacted] [redacted] respectivamente signados por la Directora del Registro de los Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, recibidos en la Oficialía de Partes de este Instituto en fecha [redacted] [redacted] sin embargo no se proporcionó la información solicitada, relacionada con el establecimiento materia del presente procedimiento de verificación. -----

5. Asimismo y con el objeto de mejor proveer en el presente procedimiento de verificación, mediante proveído de fecha [redacted] se ordenó la práctica de una inspección ocular al establecimiento materia del presente procedimiento de verificación, a efecto de constatar el número oficial donde se encuentra ubicado el establecimiento objeto del presente procedimiento de verificación, diligencia que fue realizada por personal especializado en funciones de verificación, con fecha [redacted] -----
6. Una vez substanciado el presente procedimiento de verificación, esta Instancia resuelve en términos de los siguientes:-----

2/14

-----CONSIDERANDOS-----

PRIMERO.- El Licenciado Jonathan Solay Flaster, Director de Substanciación del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, es competente para resolver con fundamento en los artículos 14 párrafo segundo, 16 primer párrafo y 122 apartado C Base Tercera fracción I de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1, 97 y 98 del Estatuto de Gobierno del Distrito Federal; 1, 2 último párrafo, 3 fracciones V y IX, 7, 9, 40, 48 y 54 fracción I de Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal; 1, 2 fracciones II y VI, 5 y 6 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal; 1, 2 fracciones III, IV y V, 6 fracción IV, 7 apartado A fracciones I inciso d) 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, párrafo segundo, sección segunda, fracciones I, V y IX del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, Organismo Público Descentralizado; 1 fracción IV, 2, 3 fracciones II, III y V, 14 fracción IV, 37, 78 y 79 fracción I inciso b) del Reglamento de Verificación Administrativa 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 Coyoacán, así como a las Normas de Zonificación y Ordenación en el Distrito Federal, derivado del texto del acta



Instituto de Verificación Administrativa del D.F.,
Dirección General
Coordinación Jurídica
Dirección de Substanciación

Carolina núm. 132, piso 11
Col. Noche Buena, C.P. 03720
inveadf.df.gob.mx
T. 4737 7700



EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1034/2015

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 que todo acto de autoridad requiere para su validez, por lo que se resuelve el presente asunto en cumplimiento a los principios de simplificación, precisión, legalidad, transparencia, información, imparcialidad y buena fe con que se actúa, de conformidad con los artículos 5, 6 y 7 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal.-----

TERCERO.- LA CALIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN, se realiza de conformidad a lo previsto en el artículo 37 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, toda vez que vistas las constancias procesales que integran el presente procedimiento de verificación, se desprende que el visitado NO presentó en forma escrito de desahogo de prevención, por lo que se hizo efectivo el apercibimiento decretado en autos, teniéndose por no presentado el escrito de observaciones a que hace referencia el artículo 29 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, por lo que se procede a dictar resolución debidamente fundada y motivada de acuerdo con los siguientes razonamientos lógicos jurídicos.-----

El personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, en relación con el objeto y alcance la visita de verificación asentó los siguientes hechos, objetos, lugares y circunstancias: -----

3/14

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 CONSTITUYO PLENAMENTE EN EL INMUEBLE OBJETO DE LA PRESENTE DILIGENCIA TODA VEZ ME CERCIO DE SER EL LUGAR INDICADO POR COINCIDIR SEÑALAMIENTOS OFICIALES ASÍ COMO FOTOGRAFÍA INSERTA EN LA ORDEN DE VISITA PROCEDO A DESCRIBIR QUE SE TRATA DE UN INMUEBLE DE PLANTA BAJA Y DOS NIVELES SUPERIORES. EN LA PARTE FRONTAL DEL PREDIO SE OBSERVA ANUNCIO DENOMINATIVO DE LA MARCA DE AUTOS BMW CON LA DIRECCIÓN CALZADA DEL HUESO NUMERO 524, LA FACHADA Y EL ACCESO SON DE CRISTAL AL INTERIOR SE OBSERVA QUE SE TRATA DE UNA OBRA NUEVA EN ETAPA DE ACABADOS, AL MOMENTO SE OBSERVAN CINCUENTA TRABAJADORES REALIZANDO TRABAJOS DE INSTALACIÓN DE PROTECCIONES DE HERERIA, ELECTRICIDAD Y LLEVANDO A CABO TRABAJOS DE PINTURA, EL INMUEBLE SE ESTA HABILITANDO PARA AGENCIA DE AUTOS DE LA MARCA BMW EN LA PLANTA BAJA SE OBSERVA LA PARTE FRONTAL A DOBLE ALTURA DESTINADA PARA LA EXHIBICIÓN DE AUTOMÓVILES, SE OBSERVA UN ÁREA DE OFICINAS, CABE DECIR LA PARTE TRASERA DE DICHA PLANTA ESTA DESTINADA PARA DAR SERVICIO AUTOMOTRIZ Y DE MOTOCICLETAS OBSERVANDOSE APARATOS INSTALADOS PARA ELEVAR Y SOSTENER LOS AUTOS, SE OBSERVA UN CUBO PARA DOS ELEVADORES DE AUTOMÓVILES DICHO CUBO ESTA INSTALADO DE PLANTA BAJA A LA AZOTEA SIN OMITIR DECIR QUE SOLO UNO DE LOS DOS CUBOS DE ELVADORES LLEGA HASTA LA AZOTEA EL OTRO ESTA INSTALADO HASTA EL SEGUNDO NIVEL, EN EL PRIMER NIVEL SUPERIOR SE OBSERVA ÁREA DE SANITARIOS, REGADERAS, VESTIDORES, COMEDOR, COCINA, ASÍ COMO BODEGAS Y OFICINAS, ESTE PRIMER NIVEL TAMBIEN ESTA DESTINADO PARA TALLER AUTOMOTRIZ Y SE OBSERVA UNA BODEGA A DOBLE ALTURA, ASÍ MISMO SE OBSERVA UN MEZZANINE EN LA PARTE FRONTAL DE DICHA PLANTA, LA SEGUNDA PLANTA ESTA DESTINADA PARA ESTACIONAMIENTO Y LAVADO DE AUTOS, CABE MENCIONAR QUE AL MOMENTO DE LA VISITA EL ESTABLECIMIENTO AUN NO SE ENCUENTRA OPERANDO Y SE SIGUEN REALIZANDO ADECUACIONES, CONFORME AL OBJETO Y ALCANCE PROCEDO A DESCRIBIR LO SIGUIENTE: 1.- EL USO DE SUELO OBSERVADO AL MOMENTO DE LA VISITA ES DE OBRA NUEVA EN ETAPA DE ACABADOS, 2.- LAS SUPERFICIES SON LAS SIGUIENTES: a) DOS MIL TRESCIENTOS TRES METROS CUADRADOS DEL INMUEBLE, b) LA SUPERFICIE UTILIZADA ES DE CINCO MIL CUATROCIENTOS NUEVE PUNTO DIECINUEVE METROS CUADRADOS, c) LA SUPERFICIE CONSTRUIDA ES DE CINCO MIL DOSCIENTOS METROS CUADRADOS, d) LA





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1034/2015

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.-----

Asimismo asentó en el acta de visita de verificación, en relación a la documentación a que se refiere la orden de visita, lo siguiente:-----

Se requiere al C [REDACTED] para que exhiba la documentación a que se refiere la orden de visita de verificación antes referida, por lo que muestra los siguientes documentos:-----

1.- CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO, COPIA SIMPLE, EXPEDIDO POR SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA DEL DISTRITO FEDERAL, CON FECHA DE EXPEDICION 8 DE MAYO DE 2015 Y VIGENCIA NO INDICA, SE EXHIBE DOCUMENTO CON NUMERO DE FOLIO 30012-151VIMI15, PARA EL DOMICILIO UBICADO EN CALZADA DEL HUESO NUMERO 524 COLONIA LOS GIRASOLES CÓDIGO POSTAL 04920 COYOACÁN, CON SUPERFICIE DEL PREDIO DOS MIL TRESCIENTOS SIETE METROS CUADRADOS, SUPERFICIE CONSTRUIDA DEL PREDIO DOSCIENTOS SESENTA Y UNO PUNTO VEINTIUN METROS CUADRADOS Y SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN DE SEIS MIL CUATROCIENTOS SESENTA PUNTO CUARENTA METROS CUADRADOS, CON USO DE SUELO PERMITIDO HABITACIONAL MIXTO FIRMADO POR EL CERTIFICADOR ALBERTO AYALA SÁNCHEZ Y CON SELLO DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE ADMINISTRACIÓN URBANA DEL DOS MIL QUINCE.-----

5/14

Documental respecto de la cual esta autoridad hará pronunciamiento en líneas subsiguientes, toda vez que además de ser exhibida durante la visita de verificación, fue exhibida en la substanciación del presente procedimiento.-----

Consecuentemente, para los fines de la presente determinación, resulta procedente entrar al estudio y análisis de las constancias que obran agregadas al expediente en que se actúa, lo anterior es así, toda vez que para conocer la verdad sobre los puntos controvertidos esta autoridad puede valerse de cualquier persona, sea parte o tercero, y de cualquier cosa o documento, ya sea que pertenezca a las partes o a un tercero; sin más limitación que la de que las pruebas no estén prohibidas por la ley ni sean contrarias a la moral, de conformidad con el artículo 278 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria a la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal conforme a su artículo 4 párrafo segundo.-----





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1034/2015

En ese sentido, de las constancias que obran en el expediente en que se actúa se advierte la copia cotejada con original del Certificado Único Zonificación de Uso del Suelo, folio número 30012-151VIMI15, de fecha de expedición ocho de mayo de dos mil quince, relativo al establecimiento visitado, respecto del cual esta autoridad solicitó información a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal mediante oficios INVEADF/CJ/DS/6882/2015 e INVEADF/CJ/DS/7132/2015, recibidos en dicha dependencia el [REDACTED] recibiendo respuesta parcial mediante oficios SEDUVI/DGAU/DRP/12691/2015 y SEDUVI/DGAU/DRP/12699/2015 de fechas [REDACTED] respectivamente signados por la Directora del Registro de los Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, sin embargo en los mismos no se proporcionó la información solicitada, no obstante lo anterior y toda vez que esta autoridad se rige bajo el principio de buena fe que señalan los artículos 5 y 32 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, y en aplicación del principio del buen derecho, es procedente tomar en cuenta dicho documento para los efectos de la presente determinación, aunado a que el promovente para acreditar los hechos o circunstancias argüidos, presentó el acervo probatorio anteriormente señalado, lo cual constituye para esta autoridad el reconocimiento de que la promovente actúa en el proceso con probidad, con el sincero convencimiento de hallarse asistido de razón, y que por esa circunstancia pueden aportar ese tipo de medios de prueba, máxime que por la aceptación de la oferente y la falta de reticencia o prueba en contrario exige la aplicación de las reglas de la lógica y la experiencia, por lo que sirve de apoyo la siguientes tesis: -----

6/14

Época: Novena Época

Registro: 179656

Instancia: SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL CUARTO CIRCUITO

Tipo Tesis: Tesis Aislada

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Localización: Tomo XXI, Enero de 2005

Materia(s): Administrativa

Tesis: IV.2o.A.118 A

Pag. 1725

[TA]; 9a. Época; T.C.C.; S.J.F. y su Gaceta; Tomo XXI, Enero de 2005; Pág. 1725

BUENA FE. ES UN PRINCIPIO DE DERECHO POSITIVO EN MATERIA ADMINISTRATIVA.

Conforme al artículo 13 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, la actuación administrativa en el procedimiento se desarrollará con arreglo a diversos principios, entre ellos, el de la buena fe; por tanto, debe considerarse que éste es un principio de derecho positivo que norma la conducta de la administración hacia los administrados y de éstos hacia aquélla, y que, por constituir un concepto jurídico indeterminado, debe ponderarse





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1034/2015

objetivamente en cada caso, según la intención revelada a través de las manifestaciones exteriores de la conducta, tanto de la administración pública como del administrado. En esa tesitura, si el precepto legal en comento prohíbe a las autoridades administrativas toda actuación contraria a la buena fe, el acto en que tal actuación se concrete es contrario a derecho, ilícito y, por tanto, debe declararse inválido.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL CUARTO CIRCUITO.

Amparo directo 11/2004. Profesionales Mexicanos de Comercio Exterior, S.C. 28 de septiembre de 2004. Unanimidad de votos. Ponente: José Carlos Rodríguez Navarro. Secretaria: Rebeca del Carmen Gómez Garza.

TAJ; 10a. Época; T.C.C.; S.J.F. y su Gaceta; Libro XIII, Octubre de 2012, Tomo 4; Pág. 2517

DOCTRINA DE LOS ACTOS PROPIOS. SU DERIVACIÓN INMEDIATA Y DIRECTA DEL PRINCIPIO GENERAL DE BUENA FE.

La buena fe se define como la creencia de una persona de que actúa conforme a derecho; constituye un principio general del derecho, consistente en un imperativo de conducta honesta, diligente, correcta, que exige a las personas de derecho una lealtad y honestidad que excluya toda intención maliciosa. Es base inspiradora del sistema legal y, por tanto, posee un alcance absoluto e irradia su influencia en todas las esferas, en todas las situaciones y en todas las relaciones jurídicas. Ahora bien, a partir de este principio, la doctrina y la jurisprudencia han derivado diversas instituciones, entre las que por su importancia para la resolución de problemas jurídicos destaca la llamada doctrina o teoría de los actos propios, que deriva de la regla consignada en el brocardo que reza: "venire contra factum proprium, nulla conceditur", la cual se basa en la inadmisibilidad de que un litigante fundamente su postura al invocar hechos que contraríen sus propias afirmaciones o asuma una actitud que lo coloque en oposición con su conducta anterior y encuentra su fundamento en la confianza despertada en otro sujeto de buena fe, en razón de una primera conducta realizada, la cual quedaría vulnerada si se estimara admisible aceptar y dar curso a una pretensión posterior y contradictoria.

7/14

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO

Amparo directo 614/2011. María de Lourdes Cashonda Bravo. 8 de diciembre de 2011. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Francisco Mota Cienfuegos. Secretaria: María Estela España García.

Amparo directo 183/2012. Comunicaciones Nextel de México, S.A. de C.V. 19 de abril de 2012. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Francisco Mota Cienfuegos. Secretaria: Ariadna Ivette Chávez Romero.





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1034/2015

Amparo en revisión 85/2012. Ilena Fabiola Terán Camargo. 19 de abril de 2012. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Francisco Mota Cienfuegos. Secretaria: Ariadna Ivette Chávez Romero.

Amparo directo 237/2012. Mireya Leonor Flores Nares. 10 de mayo de 2012. Unanimidad de votos. Ponente: Neófito López Ramos. Secretario: José Luis Evaristo Villegas. -----

En ese sentido, de la copia cotejada con original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio número 30012-151VIMI15, de fecha de expedición ocho de mayo de dos mil quince, relativo al establecimiento visitado, vigente al momento de la visita de verificación se desprende que al inmueble objeto del presente procedimiento, le aplica la zonificación: "...H/3/40/MB (Habitacional, 3 Niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre y densidad MB (Muy Baja) una vivienda por cada 200.00m² de la superficie total del terreno) y HM/4307Z (Habitacional Mixto, 4 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y densidad "Z" EN LA QUE EL NÚMERO DE VIIVENDAS FACTIBLES, SE CALCULA DIVIDIENDO LA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN PERMITIDA EN LA ZONIFICACIÓN, ENTRE LA SUPERFICIE DE LA VIVIENDA DEFINIDA POR EL PROYECTO), QUE LE CONCEDE LA Norma de Ordenación sobre Vialidad Calzada del Hueso (Parámetro Norte), en el tramo L-M, de Av Canal de Miramontes a Hacienda de Xalpa, Aplica 20% adicional de incremento a la demanda reglamentaria de estacionamiento para visitantes... SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN: 6,460.4092M..."(sic), por lo que se hace evidente que la superficie de construcción en el inmueble visitado, así como el número de niveles observados al momento de la práctica de la visita de verificación materia del presente asunto en el inmueble visitado, son los permitidos en las normas de zonificación y ordenación en materia de uso de suelo, de conformidad con la copia cotejada con original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio número 30012-151VIMI15, de fecha de expedición ocho de mayo de dos mil quince, relativo al inmueble visitado, toda vez que el inmueble visitado contaba al momento de la visita de verificación con una superficie de construcción de cinco mil doscientos metros cuadrados (5200m²), y tres (3) niveles contados a partir del nivel de banquetta, mismos que son los permitidos en las normas de zonificación y ordenación en materia de uso de suelo, de conformidad con la copia cotejada con original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio número 30012-151VIMI15, de fecha de expedición ocho de mayo de dos mil quince, relativo al inmueble objeto del presente procedimiento, por lo tanto respecto de dichos puntos se resuelve no imponer sanción alguna.-----

8/14

En virtud de lo anterior, esta autoridad determina que el visitado observa las disposiciones legales y reglamentarias en materia de uso del suelo, respecto de la superficie de construcción y número de niveles observados al momento de la visita de verificación, de conformidad con la copia cotejada con original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio número 30012-151VIMI15, de fecha de expedición ocho de mayo de dos mil quince, relativo al inmueble visitado, en relación con el artículo 43 de la Ley de





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1034/2015

Desarrollo Urbano del Distrito Federal, mismo que cita:-----

“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”.-----

Lo anterior en relación con lo establecido en los numerales 47, 48 y 51 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 125 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que para mayor referencia a continuación se citan:-----

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

“Artículo 48 El ordenamiento territorial comprende el conjunto de disposiciones que tienen por objeto establecer entre la zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo del Distrito Federal, los asentamientos humanos, las actividades de los habitantes y las normas de ordenación. Comprende asimismo las disposiciones en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano”.-----

9/14

“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-----

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

“Artículo 125. Los certificados de zonificación se clasifican en: -----

- I. *Certificado de zonificación para usos del suelo permitidos, que es el documento en el que se hacen constar todas las posibles formas de utilización que los programas vigentes disponen en materia de usos del suelo y normas de ordenación para un predio determinado en función de la zonificación correspondiente. La vigencia de este certificado es de dos años contados a partir del día siguiente a su expedición para ejercer el derecho conferido en el mismo y será expedido por el Registro dentro de los cinco días siguientes a la presentación de la solicitud en la Ventanilla del Registro, previo pago de derechos; -----*





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1034/2015

- II. *Certificado único de zonificación de uso del suelo específico y factibilidades, que es el documento integrado con las opiniones técnicas de las unidades administrativas competentes y en el que se hace constar la posibilidad de dotación de agua, servicios de drenaje y desagüe de agua pluvial, de impacto ambiental, vialidad y uso del suelo, para la construcción de conjuntos habitacionales de hasta doscientas viviendas o diez mil metros cuadrados de construcción para uso habitacional y hasta cinco mil metros cuadrados de construcción para uso comercial, industrial y de servicios, excepto para los proyectos que requieran estudio de impacto urbano o urbano-ambiental, conforme al Sistema de Información Geográfica. La vigencia de este certificado es de un año contado a partir del día siguiente de su expedición. El Registro debe expedir dicho certificado dentro de los treinta días siguientes a la presentación de la solicitud, previo pago de derechos. Asimismo, será emitido a través del Sistema de Información Geográfica, en el tiempo estimado de consulta e impresión, previo pago de derechos.* -----
- III. *Certificado de zonificación para uso del suelo específico, que es el documento en el que se hace constar si el aprovechamiento solicitado por el usuario es permitido o prohibido, conforme a lo que disponen los Programas vigentes en materia de uso del suelo y normas de ordenación para un predio determinado, o para aquel predio al que se le hubiera autorizado modificación al Programa Delegacional vigente, cambio de uso del suelo o delimitación de zona. Este certificado tendrá una vigencia de dos años a partir del día siguiente de su expedición para ejercer el derecho conferido en el mismo y será expedido por el Registro dentro de los cinco días siguientes a la presentación de la solicitud, cuando ésta se ingrese en la Ventanilla del Registro, previo pago de derechos;* -----
- IV. *Certificado de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos, que es el documento que tiene por objeto reconocer los derechos de uso del suelo que, por el aprovechamiento de manera legítima y continua, 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 de los planes o los Programas. La vigencia de este certificado será permanente y se expedirá por el Registro dentro de los veinte días siguientes a la presentación de la solicitud del mismo, previo pago de derechos.* -----

10/14

Cuando por así considerarlo conveniente, el Registro solicite opinión de la autoridad competente, de conformidad con la Ley de Procedimiento Administrativo para el Distrito Federal, el plazo para la expedición de los certificados será de veintiún días a partir del día siguiente a la presentación de la solicitud.-----

Ejercido el derecho conferido en los certificados mencionados, no será necesario obtener una nueva certificación, a menos que se modifique el uso y superficie por uso solicitado del inmueble, o a través de los Programas de Desarrollo Urbano que





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1034/2015

entren en vigor.”-----

Ahora bien, por lo que hace a la superficie de área libre, esta autoridad determina no hacer pronunciamiento alguno al respecto, toda vez que el personal especializado en funciones de verificación únicamente asentó en el acta de visita de verificación, respecto del área libre permeable, sin que asentara si cuenta o no con área libre, precisando que el área libre permeable es la porción del predio que permite la infiltración de agua pluvial al subsuelo, es decir el área libre permeable no corresponde lisa y llanamente a la superficie de área libre, consecuentemente esta autoridad se encuentra imposibilitada para hacer pronunciamiento alguno, toda vez que no cuenta con los elementos para determinar su cumplimiento o incumplimiento y por ende no se pueden fijar las responsabilidades que correspondan, imponiendo, en su caso, las sanciones y medidas de seguridad que procedan en los términos de los ordenamientos legales o reglamentarios aplicables.-----

Por lo que hace al uso de suelo utilizado en el inmueble visitado, esta autoridad determina poner fin al presente procedimiento al existir imposibilidad material de continuarlo por causas sobrevenidas, es decir, al no contar con los elementos suficientes que permitan dictar resolución fundada y motivada, en la cual se califique el uso de suelo de dicho inmueble y se fijen, en su caso, las responsabilidades que correspondan; así como las sanciones y medidas de seguridad que procedan en los términos de los ordenamientos de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como el Programa General de Desarrollo Urbano, Programa Delegacional y/o Parcial de Desarrollo Urbano para la Delegación Coyoacán, y Normas de Ordenación en el Distrito Federal, en relación con el Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, toda vez que al momento en que se practicó la visita de verificación materia del presente asunto, únicamente se advirtió que el inmueble objeto del presente procedimiento se encontraba en etapa de construcción, y si bien el personal especializado en funciones de verificación señaló que la construcción se está habilitando para agencia de autos, también lo es que esta autoridad no tiene la certeza del uso que en su caso se destinará en el inmueble de referencia.-----

11/14

Asimismo, del objeto y alcance que señala la Orden de Visita de Verificación materia del presente asunto, se desprende en la parte conducente, que: *“Para el cumplimiento del objeto y alcance, el visitado debe exhibir:...B.- En su caso Dictamen de impacto urbano-ambiental conforme al artículo 77 fracción II del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.”*(sic). Al respecto, el precepto legal antes citado, dispone de manera textual, lo siguiente:-----

Artículo 77. Se requiere dictamen de impacto urbano o impacto urbano-ambiental para la obtención de autorización, licencia o registro de manifestación, cuando se pretendan ejecutar alguno de los siguientes proyectos:-----

...





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1034/2015

II.- De uso no habitacional de más de cinco mil metros de construcción;-----

Para los proyectos incluidos en las fracciones I, II y III, el estacionamiento bajo nivel de banquetas o medio nivel, no cuantificará para la suma total de metros cuadrados construidos, de conformidad con la superficie máxima de construcción permitida en la intensidad definida por los Programas de Desarrollo Urbano; pero, para el pago de derechos administrativos se cuantificará el total de metros construidos.”(sic).-----

Sin que esta autoridad pueda hacer pronunciamiento alguno respecto del cumplimiento o incumplimiento de este punto, toda vez que como se mencionó en el punto anterior, se desconoce el uso de suelo que en su caso se destinará en la totalidad del inmueble visitado una vez concluida la obra en el inmueble visitado, lo que imposibilita a esta autoridad para hacer pronunciamiento alguno al respecto.-----

Derivado de lo anterior y toda vez que el visitado observa las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en materia de uso de suelo, contenidas en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en términos de lo dispuesto en la copia cotejada con original del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio número 30012-151VIMI15, de fecha de expedición ocho de mayo de dos mil quince, relativo al inmueble objeto del presente procedimiento, se resuelve no imponer sanción alguna a [REDACTED]

12/14

Arrendataria del establecimiento materia del presente procedimiento.-----

En consecuencia, de conformidad con lo previsto en el artículo 87 fracción I de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal y 37 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se resuelve en los siguientes términos.-----

Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal.-----

“Artículo 87.- Ponen fin al procedimiento administrativo:-----

I. La resolución definitiva que se emita.”-----

RESUELVE

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

SEGUNDO.- Se declara la validez del texto del acta de visita de verificación practicada por personal especializado en funciones de verificación adscrito a este Instituto, de





EXPEDIENTE: INVEADF/OV/DUYUS/1034/2015

conformidad con el considerando SEGUNDO de la presente resolución administrativa.-----

TERCERO.- Por lo que hace al uso de suelo, área libre y dictamen de impacto urbano, se resuelve poner fin al procedimiento, por la imposibilidad material de continuarlo por causas sobrevenidas, de conformidad con lo establecido en el artículo 87 fracción III de la Ley del Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, lo anterior, en términos de lo previsto en el Considerando TERCERO de la presente resolución administrativa.-----

CUARTO.- Por lo que hace a la superficie de construcción y número de niveles observados en el inmueble visitado al momento de la visita de verificación, se resuelve no imponer sanción alguna a la [REDACTED]

[REDACTED] materia del presente procedimiento, lo anterior en términos de lo previsto en el considerando TERCERO de la presente resolución administrativa.-----

QUINTO.- Con fundamento en los artículos 59, 60 y 61 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, se hace del conocimiento del interesado que tiene un término de quince días hábiles contados a partir del día siguiente al en que surta sus efectos la notificación de la resolución, para que, de considerarlo necesario, interponga el recurso de inconformidad ante el superior jerárquico de esta autoridad o promueva juicio de nulidad ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal.-----

13/14

SEXTO.- Gírese oficio a la Coordinación de Verificación Administrativa de este Instituto, para que se designe y comisione a personal especializado en funciones de verificación para que realice la notificación de la presente resolución, para lo cual se habilitan días y horas inhábiles de conformidad con el artículo 75 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, de aplicación supletoria al Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal conforme a su artículo 7, así como lo dispuesto en el artículo 83 fracción I del Reglamento en cita.-----

SEPTIMO.- Los datos personales recabados serán protegidos, incorporados y tratados en el Sistema de Datos Personales relativo al procedimiento de calificación de actas de verificación de las materias del ámbito central el cual tiene su fundamento en los artículos 25 Apartado A, sección segunda fracción VI del Estatuto Orgánico del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal; 6 de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal y 14 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, cuya finalidad es para el resguardo, protección y manejo de los datos personales que la Dirección de Substanciación obtiene cuando los visitados ingresan su escrito de observaciones, como parte de los medios de defensa jurídica que les asisten, además de otras transmisiones previstas en la Ley de Protección de Datos Personales para el Distrito Federal. -----



